



Årsredovisning 2012

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ekstubben 16 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1985-86. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 42 210 m². Taxeringsvärdet är 173 200 tkr, varav byggnadsvärdet är 123 200 tkr och markvärdet 50 000 tkr.

Fastigheten är försäkrad till fulla värdet i Trygg-Hansa, Stockholm.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	188	16 221
Fördelning per fastighet		
– Ekstubben 16	188	16 221
Lokaler (inkl. förråd)	96	294
Garage	180	-
Bilplatser	24	-
Summa	488	16 515

Föreningen har två kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (115 m²). Kvartersgård, gästrum, hobbyrum, fritidslokal och bastu utnyttjas av föreningen och dess medlemmar. Fr.o.m. den 1 november 2005 tar föreningen ut hyra för mobilmast uppsatt av Hi3g, från 1 november 2007 hyra för mast uppsatt av Svenska Umts Nät AB och från 1 november 2012 hyra för mast uppsatt av Net4 Mobility HB.

Fastighetsadresser

Platåvägen 2-36

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med HSB Norra Stor-Stockholm, administrativ- och ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighets- och trädgårdsskötsel. Förvaltare har varit Zara Lahouar, Joachim Kihlgård och Mikael Östling. Västerorts Städservice AB, trappstädning.
Kone Hissar, hissar
UNA Portar, portar och balkongdörrar
Entema, tvättstugor
eGain, värmereglering
Initial, entrémattor
HSB Stockholm Mark & Trädgård

Föreningen har ytterligare serviceavtal med ett antal olika firmor.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Tom Zackrisson	vald till 2013	Ordförande
Gösta Rydin	vald till 2014	Vice ordförande/ Sekreterare
Lars Anderberg	vald till 2014	Område/ Säkerhet
Ulla Rydin	vald till 2014	Trädgård
Martin Forhaug	vald till 2014	Trafik
Erik Dahlgren	vald till 2013	Information
Inger Stockhammar	vald till 2013	Ekonomi
Mikael Östling		Förvaltare/ HSB representant

Styrelsesuppleanter

Sven Wester	vald till 2013	Energi
Eva Backans	vald till 2013	Andrahandsupplåtelse och miljö
Anders Hornstrand		HSB representant

Avgående styrelseledamöter

Tom Zackrisson
Inger Stockhammar
Erik Dahlgren

Avgående styrelsesuppleanter

Eva Backans
Sven Wester

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Tom Zackrisson, Gösta Rydin, Inger Stockhammar och Mikael Östling (HSB), två i förening.

Föreningsvalda revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Föreningsrevisor

Erika Mellin

Föreningsrevisor suppleant

Kurt Oldsberg

samt en revisor, Erik Davidsson, anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Tommy Magnusson Sammankallande valberedning@brfedbacka.se
Jan Zetterlund
Johan Mellin

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Tom Zackrisson

Suppleant

Gösta Rydin

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	12 064	11 960	11 926	11 962	11 461
Rörelseresultat, tkr	2 619	2 709	870	3 009	3 360
Årets resultat, tkr	-640	-335	-1 464	478	- 364
Balansomslutning, tkr	118 611	117 005	118 418	121 688	122 778
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,15	0,05	0,09	0,12	0,16
Fond för yttre underhåll, tkr	3 657	4 527	6 878	6 931	7 659
Belåning, kr/kvm	5 780	5 773	5 859	5 968	6 047
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	657	657	657	657	644

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på 640 tkr.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2012-04-24. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 244 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit 13 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning, ombyggnad och underhåll.

(angivna belopp är i tkr. = tusen kronor)

För att finansiera samtliga nedanstående arbeten har ett nytt lån om 3 000 tkr tagits. Av utförda arbeten har nedlagda kostnader för värmestyrning samt trädgård aktiverats och lagts upp på avskrivningsplan. Övriga kostnader har belastat årets resultat.

Miljö

Föreningen ingår i HSB-rörelsens miljöåtagande, som går under namnet HSB:s Klimatavtal. Föreningens största miljöåtagande inom energiområdet under året är installation av ny och utökad styrutrustning för värmesystemet. I installationen ingår även utbyte av VVC- pump, reglermotorer, ställdon och temperaturgivare.

Föreningens miljöanpassade tvättstugor fungerar utmärkt. Automatisk tvättmedelsdosering och energisnålare maskiner ger påtagliga effekter för en bättre miljö. Mängden tvättmedel som spolas ut i avloppet minskar betydligt genom att använda tvättstugorna i stället för att använda tvättmaskinen i den egna lägenheten.

Strängare regler för sopsortering ställer högre krav på medlemmarna. Föreningen sorterar sedan många år ut matavfall från övrigt avfall. Grovsoptum finns också sedan många år. Detta är nu nymålat och skyltar är uppsatta med nya och tydligare regler för vad föreningen bekostar borttransport av. I grovsoptummet kan vi inte längre lämna t. ex målarfärg och sprayburkar. Här hänvisas medlemmarna till kommunens återvinningsstationer och miljöbil.

Energi

Arbetet med att optimera fjärrvärmeförbrukningen fortsätter.

Väderprognossystemet, som installerades i januari 2009, medför att den *normalårskorrigerade* värmeförbrukningen minskar med c:a 8,5 % under ett år, jämfört med motsvarande värden före installationen av väderprognosstyrningen. Efter utförd tilläggsisolering av vindar, december 2011, uppnåddes föreningens mål på minskning av värmeförbrukningen på min. 10 % efter första halvåret 2012.

I samband med installation av det nya styrsystemet för värme, kopplades befintligt styrsystem ur, varför värmeförbrukningen för andra halvåret avviker väsentligt (ökning) från uppställda mål (se diagram nedan).

Injustering och trimning under november- december har medfört att värmeförbrukningen för januari och februari 2013 åter visar att vi ligger rätt jämfört med januari och februari 2012.

Justering och korrigerande av värmesystemet pågår kontinuerligt. Vårt mål, 10 % minskning (jämfört med år 2008) med bibehållen komfort för medlemmarna, uppnår vi nu förhoppningsvis för helåret 2013. När målet uppnåtts, är det dags att sätta nya mål.

Fjärrvärmestatistik

Fjärrvärmeförbrukning per m², år 2012. Värden avser normalårskorrigerat helår.

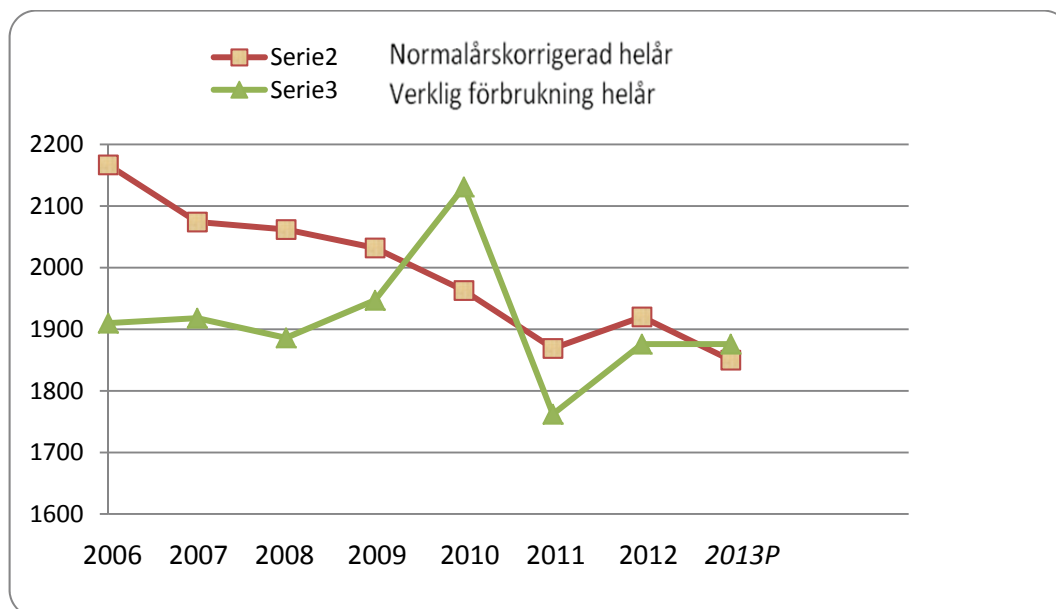
Förklaring:

Enligt Boverkets riktlinjer för jämförande energiförbrukning för uppvärmning, skall samtliga ytor i fastigheten ingå som värms upp till mer än 10 grader. Garage som värms upp skall däremot *inte* ingå i underlaget för ytor. Den framräknade ytan benämns **Atemp**.

HSB Brf Edsbackas fjärrvärmeförbrukning 2012, yta **Atemp**: 116 KWh/m²

(Yta: Atemp samt föreningens garage: 76 KWh/ m²)

Diagram över fjärrvärmeförbrukning (MWh) i HSB Brf Edsbacka 2006- 2012 (2013P)



Förklaringar:

Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning helår: Värden för resp. år är direkt jämförbara. Angivna värden är korrigerade med index beroende på avvikelser mot *normalåret*, (medelvärde).

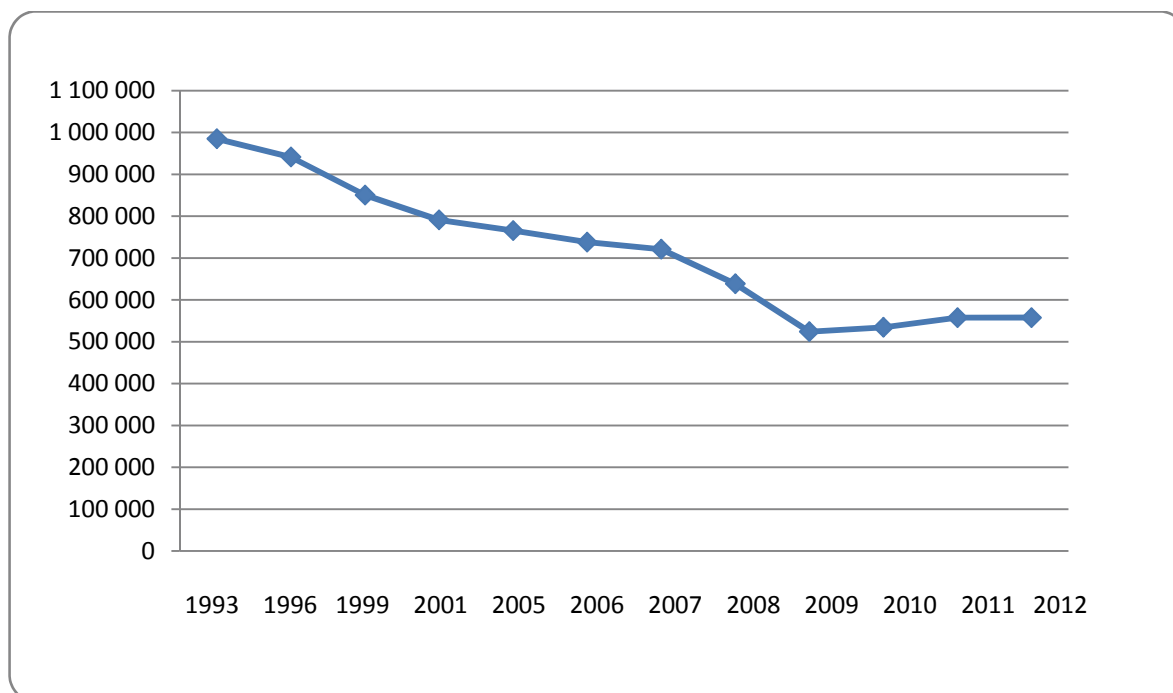
Verklig förbrukning helår: Årets verkliga förbrukning, det vi betalar för. 2010 var vintern kall, 2011 var vintern varmare.

2013P: Värden avser prognos för året.

Elenergistatistik

Elförbrukningen ligger på samma nivå som föregående år. Injustering av flöden på till- och frånluftsfläktar pågår och påverkar elförbrukningen. Ett ökat utnyttjande av våra miljövänliga tvättstugor bidrar också till att elförbrukningen ökar, vilket är positivt för miljöarbetet.

Diagram över elenergiförbrukning (KWh) i HSB Brf Edsbacka 1993-2012



Byggnadsarbeten.

Arbetet med renovering av balkongväggar fortsätter. Under året har arbeten utförts på södra fasaderna av Hus E och Hus F.

Ny färg på utsidan av väggarna har ersatt den gamla färgen som har blåstrats bort. Nya plåtarbeten, ny fogmassa och förbättrad dränering av skarvar mellan betongelementen säkerställer tätheten för många år framåt. Kostnaden har uppgått till 317 tkr.

Balkongrenoveringar kommer att fortsätta under 2013 och 2014.

Garagen i Hus C och D har renoverats under året till en kostnad av 716 tkr.

Väggar och tak har målats. Golven har försetts med tät- och slitskikt samt målats. Åtgärder har också vidtagits för att förebygga framtida skador på golv och väggar orsakade av vägsalt. Därmed har samtliga garage renoverats.

Bland övriga underhållsåtgärder under 2012 kan nämnas:

- Uppgradering av tvättstugornas bokningssystem. Nu kan bokning utföras via föreningens hemsida.



- Samtliga cylindrar till det gemensamma låssystemet har bytts ut, kostnad 245 tkr. Det nya låssystemet har en högre säkerhetsklass.
- Vårt fiberdatanät har uppgraderats, Kvartersgården och Gröna huset har anslutits för att inordnas i de nya lås- resp. värmesystemen.
- I Kvartersgården har nytt klinkergolv lagts i hallen och toaletterna, kostnad 83 tkr.

Investeringar

Nytt övervaknings- och styrsystem för värmeförsörjning har installerats under hösten 2012. All styrning sköts nu centralt, med hjälp av fiberdatanätet som förbinder samtliga huskroppar. I 80 st. av föreningens lägenheter har en temperaturgivare monterats, vilken trådlöst levererar lägenhetens innetemperatur till systemet. Målsättningen med investeringen är att på sikt erhålla en jämnare temperatur i huskropparna och om möjligt, fortsätta att minska förbrukningen av fjärrvärme med bibehållen komfort. Total investeringskostnad 645 tkr.

Renovering av vår stora trädgård har påbörjats. Innan vintern kom har c:a 75% av arbetet utförts. Resterande arbeten, planteringar mm. beräknas vara klart under sensvåren 2013. Total kostnad 2 500 tkr. efter slutförandet.



Bild på del av föreningens nya värmestyrning.

Fastighetsförvaltning

Fastighetstekniska gruppen fortsätter med sitt arbete. Gruppen genomför protokollförda sammanträden 10-12 gånger per år. Protokollen biläggs ordinarie styrelseprotokoll. Möte nr 50 hölls i juni 2012.

Gruppens uppgift är att förbereda styrelsens samtliga frågor som gäller fastighetsteknik. Färdigbehandlade frågor i gruppen föreslås för beslut i styrelsen. Arbetsformen nedbringar tiden för fastighetsfrågor på styrelsemöten samt möjliggör mer korrekta beslut vad gäller fastighetsfrågor. Andra frågor ges därmed mer utrymme på ordinarie styrelsemöten. Gäster med speciella kunskaper bjuds in för diskussion om olika frågor.

Gruppen har konstaterat att nya frågor dyker ständigt upp, men antalet är lägre nu än tidigare år.

Efter att föreningens ventilationsanläggning godkändes vid den obligatoriska ventilationskontrollen 2010, fortsätter arbetet med att förbättra ventilationen. Injustering av till- och frånluftsdon i samtliga lägenheter har utförts under 2012. Arbetet med ventilationsanläggningen har varit en prioriterad arbetsuppgift för fastighetsskötarna under 2012, och arbetet fortsätter 2013.

Trädgård

Föreningen har mycket tomtmark att vårda och för att hålla kostnaderna nere anordnas två gemensamma städdagar per år, oftast i april och oktober. Vid 2012 års städdagar var det som vanligt god uppslutning från de boende med ett sjuttioal deltagare per gång.

Den beslutade förnygringsplanen för trädgården har under året resulterat i att föreningen begärt in offerter från tre företag och efter noggrann genomgång och utvärdering av offerterna beslutat anta offerter från HSB Stockholm Mark & Trädgård. Arbetet igångsattes den 1 september och har pågått hela hösten så länge vädret var tjänligt. Arbetet fortsätter under våren, bl.a. skall ytterligare planteringar ske av perenner mm. Kostnad för hela trädgårdsreoveringen är 2,5 Mkr.



Bild på gård mellan E & F-husen före start av reovering.

Samma plats efter start av reoveringen.



Säkerhet

Brandsläckare har installerats i garagen under året. Nytt låssystem för gemensamma cylindrar med högre säkerhetsklass har installerats.

Information/Hemsida

Att informera och nå ut med information är en utmaning på flera sätt, främst då det idag finns så många sätt och önskemål på hur var och en väljer att ta till sig informationen. Därför har föreningen valt att arbeta med flera kanaler för att informera medlemmarna. Sedan många år ger föreningen ut Edsbackabladet, så har även skett under 2012 med fyra informationsfyllda nummer. På föreningens hemsida läggs löpande information ut om vad som händer och skall hända i föreningen. Därutöver sätts informationsblad upp på anslagstavlor i varje port för information som är mer allmän. För information som berör viss/vissa boende delas information ut i berördas brevlådor.

Förändringar och förbättringar

En bostadsrättsförening, som BRF Edsbacka, måste ständigt utvecklas och förändras för att kunna erbjuda de boende, medlemmarna, den boendemiljö och servicenivå som man önskar. Det gäller allt från investering i nya modernare tekniska lösningar (för att t.ex. spara energi), anpassningar till nya lagar och förordningar samt att ta till vara på förslag från medlemmarna.

Styrelsens måndagsöppet för medlemmarna en gång per vecka i nya styrelserummet fortsätter. Genom att styrelsen är tillgänglig på fasta tider, minskar behovet av att kontakta styrelsemedlemmar i hemmet.

Avgifter och hyror

Lägenhetsavgifterna var oförändrade under 2012. Hyrorna för garageplatserna höjdes med 5 %. För parkeringsplatserna utomhus förblev hyrorna oförändrade. Efter en genomgång av förrådsavtalen indexjusterades hyrorna för förråden. Den genomsnittliga avgiftsnivån för lägenheter är 657 kr/kvm.

Överlåtelse

Av föreningens 188 bostadslägenheter har 12 st. där tillträde skett under året, överlåtit. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 10 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ingen lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Framtida utveckling

Budget för år 2013

Budgeten visar ett resultatutfall efter skatt på 0 kr.

Planerat underhåll år 2013 och framåt

Underhållsplanen är det dokument som visar styrelsens planering av fastighetens underhållsbehov både i ett tids- och kostnadsperspektiv. Den ger även anvisningar om avsättningsbehovet till fonden för yttre underhåll. Underhållsplanen innehåller en detaljerad förteckning över föreningens egendom med planerade underhållsåtgärder för de närmaste 30 åren. Varje åtgärd finns prissatt. Planen uppdateras en gång per år. Inför arbetet med uppdateringen görs en årlig underhålls genomgång. Styrelsen fortsätter att prioritera långsiktigt, förebyggande underhåll.

Vid bestämmandet av storleken på de årliga avsättningarna till fonden för yttre underhåll är tidshorisonten 20 år. Det innebär för närvarande årliga avsättningar i storleksordningen 813 tkr.

I budget för långsiktigt underhåll 2013 har följande underhållsåtgärder tagits upp.

- Fortsätta arbeten med att renovera och förbättra den yttre miljön.
- Renovering av balkongväggar, långsidor mot söder, Hus D, Hus C och Hus B.
- Uppgradering av systemet för övervakning i garagen.

Avgifter och hyror

Styrelsen bedömer att föreningen har en stabil avgiftsnivå, även om föreningen till stor del är beroende av omvärlden. Ränteutveckling och allmänna kostnadsökningar på grund av inflation, höjda taxor för el, värme och vatten påverkar våra avgifter. Andelen lån med rörlig ränta var vid årets slut 25,9 procent av den totala låneskulden. Styrelsen bevakar ränte- och kostnadsutvecklingen kontinuerligt.

De planerade underhållsarbetena enligt ovan beräknas kunna finansieras med egna medel.

För att möta de allmänt ökade kostnaderna för den löpande driften så kommer avgifterna för 2013 att höjas med 1 % under 2013. Garageplatserna höjs med 80 kr/månad till 500 kr m u a hyrorna för garageplats i skyddsrum, där hyrorna blir 450 kr/månad. Hyrorna för parkeringsplatserna utomhus höjs med 20 kr/månad till 200 kr/månad. Förrådets hyror justeras med index, som framgår av avtal.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	4 301 590
Årets resultat	-639 787
	<hr/>
	3 661 803

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 661 803
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 532 704
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-813 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	4 381 507

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	3 657 157
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-719 704
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	2 937 453

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	12 064 129	11 959 838
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 076 334	-5 757 623
Planerat underhåll		-1 532 704	-1 682 478
Fastighetsskatt		-308 620	-296 776
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 527 196</u>	<u>-1 513 916</u>
Summa fastighetskostnader		-9 444 854	-9 250 793
Rörelseresultat		2 619 275	2 709 045
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	26 727	33 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-3 285 789</u>	<u>-3 077 344</u>
Summa finansiella poster		-3 259 062	-3 043 977
Årets resultat		-639 787	-334 932

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	107 996 864	109 502 748
Mark		6 075 000	6 075 000
Inventarier	Not 7	179 381	200 693
Pågående byggnation	Not 8	<u>2 512 737</u>	<u>0</u>
		116 763 982	115 778 441

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristig fordran	Not 9	<u>0</u>	<u>492 807</u>
Summa anläggningstillgångar		116 763 982	116 271 248

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		33 269	28 446
Avräkningskonto HSB		1 672 176	552 887
Övriga fordringar	Not 10	11 158	8 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>129 510</u>	<u>142 712</u>
		1 846 113	732 374

Kassa och bank	Not 12	1 000	1 000
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 847 113</u>	<u>733 374</u>
-----------------------------	--	------------------	----------------

Summa tillgångar		<u>118 611 095</u>	<u>117 004 622</u>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 355 177	11 355 177
Fond för yttre underhåll		3 657 157	4 526 635
		<u>15 012 334</u>	<u>15 881 812</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 301 590	3 767 043
Årets resultat		-639 787	-334 932
		<u>3 661 803</u>	<u>3 432 111</u>
Summa eget kapital		<u>18 674 137</u>	<u>19 313 923</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	92 125 426	90 128 422
Övriga långfristiga skulder	Not 15	2 328 842	4 213 287
		<u>94 454 268</u>	<u>94 341 709</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 002 996	1 002 996
Leverantörsskulder		3 195 997	873 174
Skatteskulder		28 857	61 711
Fond för inre underhåll		190 380	218 166
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	29 669	26 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 034 791	1 166 085
		<u>5 482 690</u>	<u>3 348 990</u>
Summa skulder		<u>99 936 958</u>	<u>97 690 699</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>118 611 095</u>	<u>117 004 622</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 19	124 422 000	124 422 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	80	2084
Ombyggnader, förråd	Rak	25	2036
Inventarier, nätverk	Rak	10	2021

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 79 811 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 365 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	69 000	67 680
Mötesarvoden	59 950	51 360
Arvode föreningsvald revisor	3 450	3 380
Övriga arvoden och ersättningar	4 020	5 938
Sociala kostnader	23 370	31 354
Summa	159 790	159 712

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	10 652 030	10 651 312
	Hysesintäkter lokaler	222 203	190 668
	Hysesintäkter garage och p-platser	949 812	906 480
	Övriga intäkter	258 211	217 699
	Brutto	12 082 256	11 966 159
	Hysesbortfall lokaler	-3 068	-1 230
	Hysesbortfall garage och p-platser	-15 059	-5 091
		12 064 129	11 959 838
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 392 388	1 092 040
	Löpande underhåll	499 712	624 538
	El	578 337	595 430
	Uppvärmning	1 481 203	1 369 705
	Vatten	328 780	314 667
	Sophämtning	269 431	251 876
	Fastighetsförsäkring	120 718	111 220
	Städning	258 070	249 317
	Förvaltningskostnader	563 590	596 482
	Extern revision	14 913	12 675
	Personalkostnader	169 164	166 967
	Övrig drift	400 027	372 705
		6 076 334	5 757 623
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	1 497 084	1 497 084
	Om- och tillbyggnad	8 800	4 400
	Maskiner och inventarier	21 312	12 432
		1 527 196	1 513 916
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	451	1 396
	Ränteintäkter skattekonto	0	3
	Övriga ränteintäkter	26 276	31 968
		26 727	33 367
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 168 872	2 929 973
	Räntekostnader skattekonto	275	2
	Övriga räntekostnader	116 642	147 369
		3 285 789	3 077 344

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	130 280 335	130 280 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>130 280 335</u>	<u>130 280 335</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 993 187	-19 496 103
Årets avskrivningar	<u>-1 497 084</u>	<u>-1 497 084</u>
Utgående avskrivningar	<u>-22 490 271</u>	<u>-20 993 187</u>
Bokfört värde byggnader	107 790 064	109 287 148
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	220 000	0
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>220 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>220 000</u>	<u>220 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 400	0
Årets avskrivningar	<u>-8 800</u>	<u>-4 400</u>
Utgående avskrivningar	<u>-13 200</u>	<u>-4 400</u>
Bokfört värde ombyggnader	206 800	215 600
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	107 996 864	109 502 748
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	118 000 000	118 000 000
Byggnad - lokaler	<u>5 200 000</u>	<u>5 200 000</u>
	123 200 000	123 200 000
Mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	50 000 000	50 000 000
Taxvärde totalt	173 200 000	173 200 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	213 125	0
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>213 125</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>213 125</u>	<u>213 125</u>
Ingående avskrivningar	-12 432	0
Årets avskrivningar	<u>-21 312</u>	<u>-12 432</u>
Utgående avskrivningar	<u>-33 744</u>	<u>-12 432</u>
Bokfört värde	179 381	200 693
Not 8 Pågående byggnation		
Ny utemiljö	1 867 031	0
Värmeregleringssystem	<u>645 706</u>	<u>0</u>
Bokfört värde pågående byggnation	2 512 737	0

Noter		2012-12-31	2011-12-31		
Not 9 Långfristiga fordringar					
Fjärrvärmelån Sollentuna Energi		0	492 807		
		<u>0</u>	<u>492 807</u>		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		463	738		
Övriga fordringar		10 695	7 591		
		<u>11 158</u>	<u>8 329</u>		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter		0	14 784		
Försäkring		20 383	18 804		
Kabel-Tv		29 711	28 862		
Övrigt		79 416	80 262		
		<u>129 510</u>	<u>142 712</u>		
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa		1 000	1 000		
		<u>1 000</u>	<u>1 000</u>		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	11 355 177	4 526 635	3 767 043	-334 932	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-869 478	534 546	334 932	
Årets resultat				-639 787	
Belopp vid årets slut	11 355 177	3 657 157	4 301 589	-639 787	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	30786823	3,68%	2013-04-28	19 103 750	725 000
SEB Bolån	30786912	3,51%	2015-03-28	21 351 060	0
SEB Bolån	34934991	3,48%	2015-05-28	3 000 000	0
Stadshypotek	245731	2,98%	2013-01-01	22 499 693	0
Stadshypotek	371764	3,05%	2014-09-01	27 173 919	277 996
				<u>93 128 422</u>	<u>1 002 996</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31					92 125 426
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					88 113 442
Not 15 Övriga långfristiga skulder					
Checkkredit, limit 5 000 000 kr, rta 2012 114 346 kr			2 328 842	4 213 287	
			<u>2 328 842</u>	<u>4 213 287</u>	
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			1 002 996	1 002 996	
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder			29 669	26 858	
			<u>29 669</u>	<u>26 858</u>	
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter			603 517	970 124	
Upplupna räntekostnader			104 727	93 292	
Upplupen sophämtning			45 793	55 629	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			280 754	47 040	
			<u>1 034 791</u>	<u>1 166 085</u>	

Not 19	Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
	Fastighetsinteckningar	129 801 000	129 801 000
	Varav i eget förvar	-5 379 000	-5 379 000
		<u>124 422 000</u>	<u>124 422 000</u>

Sollentuna, den 18/3



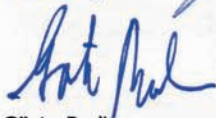
Erik Dahlgren




Tom Zackrisson



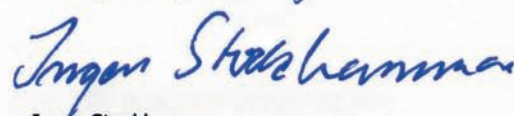
Martin Forhaug



Gösta Rydin



Ulla Rydin



Inger Stockhammar



Mikael Östling

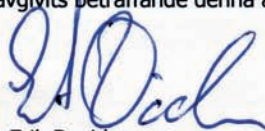


Lars Anderberg

Vår revisionsberättelse har 13-03-18 avgivits beträffande denna årsredovisning

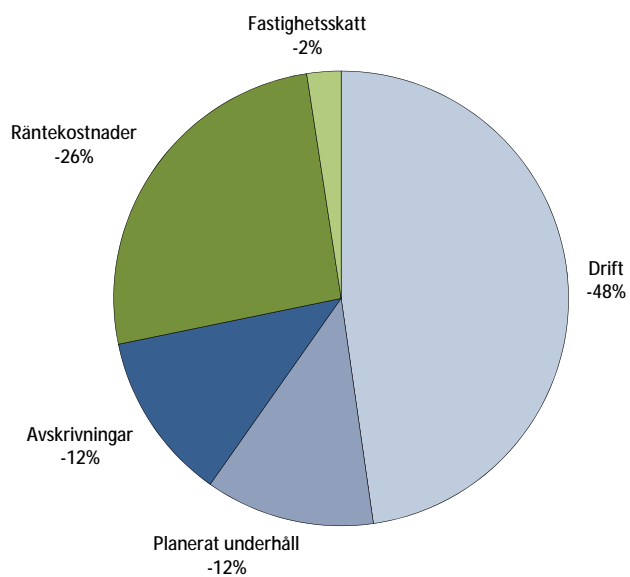


Erika Mellin
Av stämman vald revisor

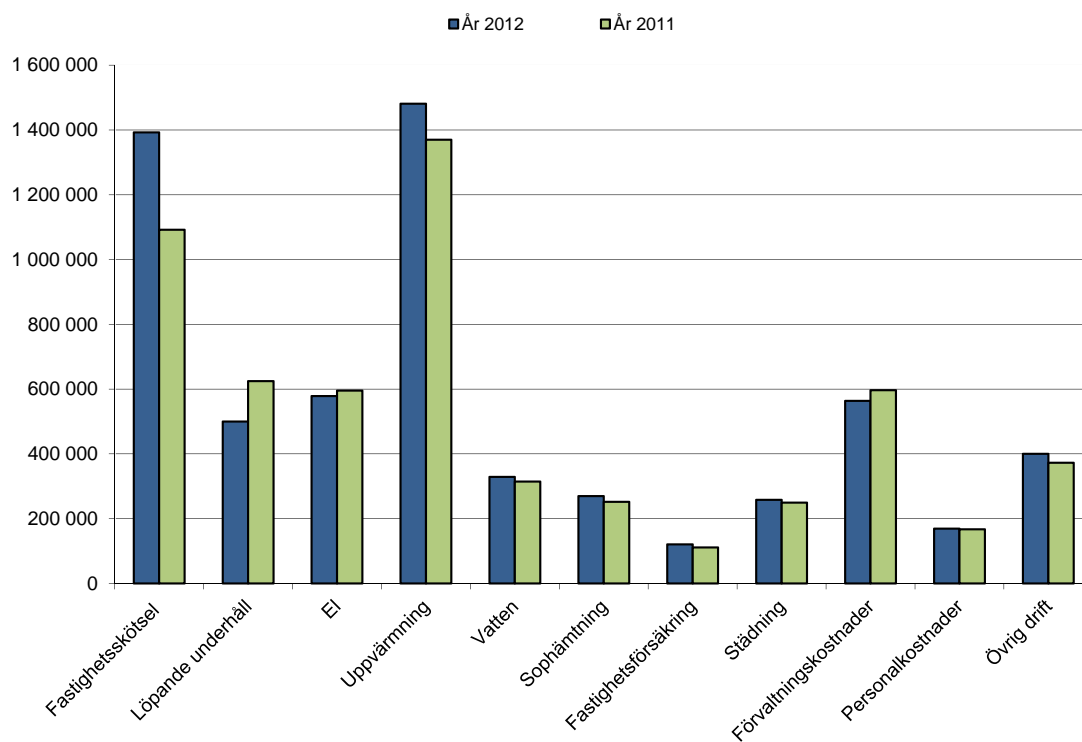


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Edsbacka, org.nr. 716417-5809

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Edsbacka för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Edsbacka för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

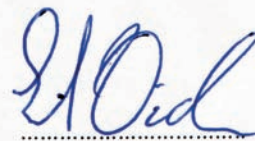
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna den 18 / 3 2013



Erika Mellin

Av föreningen vald
revisor



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Balkongsidor på F-huset efter renovering 2012.



Gården mellan E- & F-husen i slutet av augusti 2012 före start av trädgårdsrenovering.



Föreningen en tidig januaridag 2010.

Föreningen en tidig januaridag 2012.



Brf Edsbacka erbjuder en härlig boendemiljö och fritidsmöjligheter såsom att...



fixa i det ljusa hobbyrummet,



ordna något festligt i kvartersgården,



ta med några vänner till boulebanan vid lusthuset,



eller varför inte låta den yngre generationen släppa loss och ut med energin på lekplatsen.

HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna

Platåvägen 20
SE-191 36 SOLLENTUNA

www.brfedsbacka.se // information@brfedsbacka.se
Org.nr: 716417 – 5809