

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Odlaren i Tumba (716420-0631) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01—2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Odlaren 10 i Botkyrka Kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1989.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes 2012-04-01.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-05-14. På stämman deltog 12 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 15 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Kent Westman	ordförande
Nina Karlsson	vice ordförande
Hans-Åke Hugdahl	sekreterare
Jarkko Juoperi	ledamot
Hans Stenlund	HSB ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Marie Hildeby.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kent Westman samt Jarkko Juoperi.

Revisor

Revisor har varit Regolino Bizzo, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mustafa Akan.

HSB:s Brf Odlaren i Tumba
Org. nr. 716420-0631

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representant(er) i HSB Södertörns fullmäktige har varit Kent Westman med Hans-Akte Hugdahl som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Ingen verksamhet.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 14 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
14	lägenheter (bostadsrätt)	1 211
8	p-platser	
6	garage	

Förvaltning

Föreningens fastighetsskötsel har under året ombesörjts av boende. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen och den ekonomiska förvaltningen av HSB Södertörn.

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.

Ekonomi

Resultat och ställning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Resultat efter finansiella poster, tkr	137,8	-128,9	-94,3	-81,6	113,7
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	908,2	908,2	908,2	832,5	908,2
Vatten, kr/kvm	26,6	27,3	25,6	21,6	16,7
Elektricitet, kr/kvm	18,3	19,0	19,7	17,1	15,1
Värme, kr/kvm	69,9	65,3	71,0	64,0	57,3
Räntekostnad, kr/kvm	349,0	339,1	215,9	375,3	573,4
Fastighetslån, kr/kvm	9 186,6	9 269,2	9 351,8	9 440,8	9 510,3
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	186,0	3,7	346,1	520,2	445,3

Beräkningsgrund för nyckeltalen är fr.o.m. 2009 ändrad så att antal kvm baseras på aktuellt taxeringsbevis. Viss differens kan förekomma jämfört med tidigare år. I fastighetslånen/kvm ingår numera även kortfristig del.

Väsentliga händelser under året

Vårstädning med en underbar middag som hade tillagats av Revisor Bizzi, samt glöggafton med gosanslutning.

Ombyggnad och underhåll

2012 Målat om alla huskroppar+skärmtak+balkonger	2009
Byte undercentral fjärrvärmen+termostater	2010
Byte fläktar radhus, rensning ventilationskanaler	2010
Byte fläktar lägenheter, rensning ventilationskanaler	2011
Reparation av tak	2011
Asfaltering	2012
Ommålning av järnräcken	2012
Målning fönsterbläck, midjeplåtar samt utbytt vidskivplåtar	2012
Spolning avloppsbrunnar	2012
Rensning avlopp samt nya rör under diskbank(C,D,N,P)	2012

Aktiviteter

Vår samt Höststädning

Avgifter och hyror

Styrelsen valde att inte höja avgiften 2012

Budget för år 2012³

Ingen höjning av årsavgiften för år 2013

Framtida underhåll

Under de kommande åren förväntas inga större reparationer att genomföras enligt underhållsplanen.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	265 630
Årets resultat	<u>137 793</u>
	403 423

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 125 000
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	186 000
Balanserat resultat	<u>342 423</u>
	403 423

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 247 000 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till 76 793 kronor istället för det redovisade 137 793 kronor.

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

HSB:s Brf Odlaren i Tumba

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 134 910	1 135 560
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-302 512	-292 728
Utfört underhåll		-125 000	-417 245
Fastighetsskatt		-19 110	-18 228
Avskrivningar	Not 3	<u>-128 131</u>	<u>-128 336</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-574 753</u>	<u>-856 537</u>
Rörelseresultat		560 157	279 023
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	313	2 692
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-422 677</u>	<u>-410 606</u>
Summa finansiella poster		<u>-422 364</u>	<u>-407 914</u>
Årets resultat		137 793	-128 891




HSB:s Brf Odlaren i Tumba**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6	11 508 393	11 634 393
	320 000	320 000

Mark

Maskiner och inventarier

Not 7	2 131	5 457
	<u>11 830 524</u>	<u>11 959 850</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>11 831 024</u>	<u>11 960 350</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Södertörn

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	775 047	655 049
Not 9	5 701	3 459
Not 10	12 501	12 026
	<u>793 249</u>	<u>670 534</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>793 249</u>	<u>670 534</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>12 624 273</u>	<u>12 630 884</u>
--------------------------	--------------------------

HSB:s Brf Odlaren i Tumba

Balansräkning	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	774 004	774 004
Underhållsfond	186 000	3 683
	<u>960 004</u>	<u>777 687</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	265 630	576 838
Årets resultat	137 793	-128 891
	<u>403 423</u>	<u>447 947</u>
Summa eget kapital	<u>1 363 427</u>	<u>1 225 634</u>
Avsättningar och skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
	<u>11 025 000</u>	<u>11 125 000</u>
	11 025 000	11 125 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
Leverantörsskulder	45 523	59 910
Skatteskulder	1 092	1 558
Fond för inre underhåll	6 710	6 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	
	<u>82 521</u>	<u>112 072</u>
	235 846	280 250
Summa avsättningar och skulder	<u>11 260 846</u>	<u>11 405 250</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>12 624 273</u>	<u>12 630 884</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	12 145 000	12 145 000
<i>varav frigjorda</i>		
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>




HSB:s Brf Odlaren i Tumba

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en rak plan som sträcker sig 2104 på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1 % av anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäker som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode, sammanträdesersättning

Sociala kostnader

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
	5 600	4 173
	0	1 311
	<u>5 600</u>	<u>5 484</u>



Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB:s Brf Odlaren i Tumba

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 099 872	1 099 872
	Hyror	37 920	37 920
	Övriga intäkter	-842	108
	Hysesbortfall	-2 040	-2 340
		<u>1 134 910</u>	<u>1 135 560</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	5 600	5 484
	Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	7 800	500
	Reparationer	31 892	40 633
	El	22 221	22 969
	Uppvärmning	84 698	79 101
	Vatten	32 179	33 021
	Sophämtning	15 176	18 854
	Övriga driftskostnader skötsel	3 267	2 853
	Förvaltningsarvoden	47 500	46 658
	Övriga driftskostnader	52 178	42 655
		<u>302 512</u>	<u>292 728</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	126 000	126 000
	Maskiner och inventarier	2 131	2 336
		<u>128 131</u>	<u>128 336</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	310	261
	Ränteintäkter skattekonto	3	0
	Övriga ränteintäkter	0	2 430
		<u>313</u>	<u>2 691</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	422 677	410 606
		<u>422 677</u>	<u>410 606</u>




HSB:s Brf Odlaren i Tumba

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 599 000	12 599 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 599 000	12 599 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-964 607	-838 607
Årets avskrivningar	-126 000	-126 000
Utgående avskrivningar	-1 090 607	-964 607
Bokfört värde	11 508 393	11 634 393
Taxeringsvärden för fastigheten Odlaren 10		
Byggnad - bostäder	7 200 000	7 200 000
Byggnad - lokaler	7 200 000	7 200 000
Mark - bostäder	2 250 000	2 250 000
Mark - lokaler	2 250 000	2 250 000
Taxvärde totalt	9 450 000	9 450 000
Not 7 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	40 788	40 788
Årets utrangering/ maskiner	-22 133	0
Årets investeringar; Klippo gräsklippare	7 149	3 585
Utrangering; klippo gräsklippare stulen	-7 149	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 655	40 788
Ingående avskrivningar	-35 331	-32 995
Återföring utrangering	22 133	0
Årets avskrivningar	-2 131	-2 336
fg års bokslut 2011 saknad avskriv / justerad konto 7990	-1 195	0
Utgående avskrivningar	-16 524	-35 331
Bokfört värde	2 131	5 457




HSB:s Brf Odlaren i Tumba

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Långfristiga värdepappersinnehav m.m.	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	0	468
Skattekonto	701	230
Övriga fordringar; handkassa	5 000	2 761
	5 701	3 459
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad fastighetsförsäkring	0	5 836
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	6 190
Övriga förutbet. Kost; fastighetsförsäkring, kabeltv	12 501	0
	12 501	12 026

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	774 004	0	3 683	576 838	-128 891
Vinstdisp enl. stämmobeslut			182 317	-311 208	128 891
Årets resultat					137 793
Belopp vid årets slut	774 004	0	186 000	265 630	137 793

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20994908	4,09%	2015-08-14	5 775 000	100 000
SBAB	21608424	3,66%	2014-12-04	1 950 000	0
SBAB	21608432	3,66%	2017-09-04	3 400 000	0
				11 125 000	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 11 025 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 10 625 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	656	961
Upplupen värme	0	10 065
Beräknat arvode för revision	6 400	6 400
Förutbetalda hyror och avgifter	75 465	94 646
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	82 521	112 072

Tumba, den 11/4 2013

Tumba, den 11/4 2013

Hans Stenlund

Hans-Åke Hugdahl

Jarkko Juoperi

Kent Westman

Nina Elisabeth Öhrn Karlsson

Vår revisionsberättelse har 2013-04-25 avgivits beträffande denna årsredovisning.

Regolino Bize

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Bernadette Larsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Odlaren i Tumba

Organisationsnummer 716420-0631

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Odlaren i Tumba 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.

Revisorernas 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 2012-12-31 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:s Brf Odlaren i Tumba 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.

Revisorernas ansvar

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

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

..... 11 / 4 2013

.....
Regolino Bizze

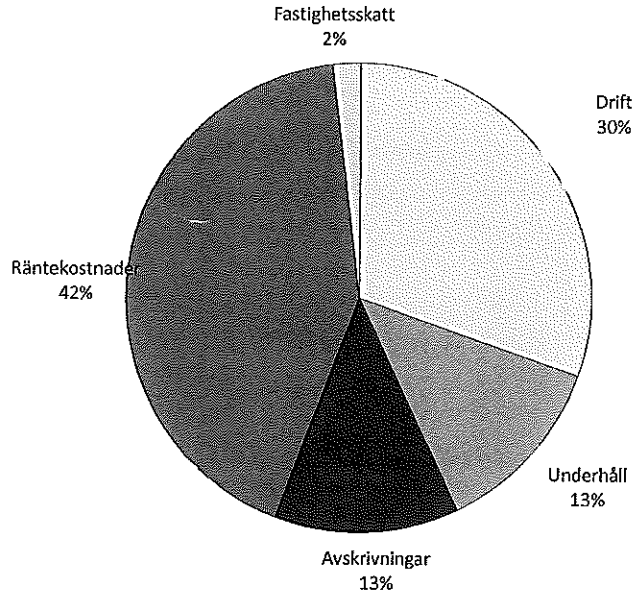
Av föreningen vald revisor

25/4 2013

.....

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Bernadette Larsson

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

