

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Holmgård 1 i Huddinge (716422-1140) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tvillingarna 1 (småhus och flerfamiljshus) och Vågen 5 (flerfamiljshus) i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1998.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Fastighetsförsäkrings AB.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes 2012-12-14. JS Besiktningstjänst AB i Nynäshamn gör besiktningar och uppdateringar.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-05-13. Föreningen hade vid årets slut 43 röstberättigade medlemmar.

#### Styrelse

Lage Torgilsson	ordförande
Jimmy Högh Pedersen	vice ordförande
Johan Garstrand	sekreterare
Rolf Svahn	ledamot
Marianne Widercrantz	ledamot
Jonas Landin	styrelsesuppleant

Styrelsen har inte tagit ut något arvode under året. Men kommer enligt stämmobeslut att ha kompensation i form av fritidsaktiviteter och middag.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har varit Jörgen Götehed med Niklas Wärenfeldt som suppleant, båda från Borevision AB och valda på ett år av föreningsstämman.

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Birgitta Andersson som sammankallande, Harry Joonas, Lisbeth Kagg och Marcus Weurlander. <

## Lägenheter och lokaler

Av föreningens 43 medlemslägenheter har under året 3 överlåtit.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
43	lägenheter (bostadsrätt)	3 280
43	p-platser	
4	p-platser för besökare	

## Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av HSB Södertörn. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Fastighet & Städservice AB och Tomtspecialisten i Huddinge AB har skött snöplogning och sandning. 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	363	387	224	-1 069	254
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm BOA	813	813	813	813	813
Vatten per kvm BOA	15	14	14	13	13
El per kvm BOA	13	14	15	13	11
Värme per kvm BOA	109	99	111	96	89
Räntekostnad per kvm BOA	239	258	312	372	403
Lån per kvm BOA	7 027	7 332	7 789	7 941	7 637
Fond för yttre underhåll	765	535	284	1314	1 101

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.

BOA = Bostadsyta

## Väsentliga händelser under året

### Ekonomi

Budgeten är fastställd och innebär inga avgiftshöjningar. Föreningen gjorde en extra amortering på 500 000 Kr. i oktober 2012. Tillsammans med den årliga amorteringen på 500 000 Kr. har vi därmed amorterat 1 miljon under det gångna året. Tack vare ett gynnsamt ränteläge har föreningen kunnat få utrymme för denna extra amortering. X

### **Installation av Telias Bredbandstjänster, FiberLan**

Årets stora händelse har varit installationen av Bredband för våra medlemmar. Projektet som startade i början av april var färdigställt enligt avtalat leveransdatum 2012-06-07. Därefter startade driftsättningen av fastighetsnät och områdesnät. Vi kunde börja titta på Digital TV, använda Internet och Bredbandstelefon i mitten av augusti.

Brf. Holmgård 1 har tecknat ett 5 årigt avtal för bredbandstjänster med Telia. Avtalet löper på 5 år och förlängs årsvis med iakttagande av 6 månaders uppsägning. Avtalet med Telia tecknades 2011-12-22.

För anslutningen till Telias nät och för installationen av fastighetsnät och områdesnät utgår en engångsavgift om 22 500 Kr. Månadsavgiften som föreningen betalar är 1 677 Kr. I månadsavgiften ingår Telias Bredband FiberLan 0,25 Mbits/s, Bredbandstelefonti, Digital TV med 18 kanaler samt Installationshjälp och Telia Smart.

Brf. Holmgård 1 betalar inte för SAPPAS TV program f.o.m. 2012-09-01. Däremot får Holmgård 2 betala TV program för sina 12 medlemmar och eventuellt underhåll. Avtalet med SAPPAS avslutas 2013-03-31. Den gamla TV antennenläggningen kommer att rivas till våren.

### **Försäkringsskador**

Föreningen har haft en vattenskada i en bostadsrätt under året. Det var en tätskicksskada under plastmattan i dushen. Skadan har åtgärdats. Kostnaderna har delats mellan vår fastighetsförsäkring och lägenhetsinnehavaren.

### **Aktiviteter**

Vår och höststädningen medförde mycket arbete för våra medlemmar, vilka ställt upp mycket bra under båda städdagarna. För att ge möjlighet för medlemmar som inte kan komma på en söndag, så har vi en vardagskväll i samma vecka att ta till.

### **Avgifter och hyror**


Inga avgifter har höjts under året.

### **Miljö-, energi- och klimatarbete**

Föreningen kommer att internt med hjälp av statistik på värmeförbrukningen börja utreda fördelarna med vår kemifria vattenbehandling. Vattenrening sker genom jonisering av vattnet. Vattenreningen ger bättre tappvatten och värmeöverföring genom att avlagringar i värmväxlar, radiatorer och rör tas bort. Förbättringen ska kunna ge en energibesparing på upp till 10 %.

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Budget för år 2013**

Budgeten är fastställd och innebär inga avgiftshöjningar. En extra amortering på en halv miljon ska utföras i samband med omsättningen av vårt minsta lån 2013-02-12. Lånet amorteras årligen med en halv miljon, vilket innebär att lånet reduceras med en miljon 2013. 



## Framtida underhåll

Underhålls planen är uppdaterad i dec. 2012. Det finns inte något planerat underhåll som ska utföras under år 2013. Däremot har 70 000 Kr. reserverats på vårt underhållskonto för eventuellt behov av underhållsarbete.

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	474 026
Årets resultat	<u>362 755</u>
	836 781

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-15 283
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	300 000
Balanserat resultat	<u>552 064</u>
	836 781

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 1 049 498 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till 78 038 kronor istället för det redovisade 362 755 kronor.

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

**Brf Holmgård 1**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 689 898</b>	<b>2 684 006</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-876 886	-732 836
Utfört underhåll		-15 283	-69 836
Fastighetsskatt		-113 295	-108 086
Avskrivningar	Not 3	-539 373	-541 772
Summa fastighetskostnader		<u>-1 544 837</u>	<u>-1 452 530</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 145 061</b>	<b>1 231 476</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	473	2 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-782 780	-846 251
Summa finansiella poster		<u>-782 307</u>	<u>-844 106</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>362 755</b>	<b>387 370</b>

**Brf Holmgård 1****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	31 281 234	31 793 234
Mark		6 300 000	6 300 000
Maskiner och inventarier	Not 7	5 016	8 216
Installationer	Not 8	188 719	165 798
		<u>37 774 969</u>	<u>38 267 249</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>37 774 969</u>	<u>38 267 249</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 714	48 389
Avräkningskonto HSB Södertörn		693 949	813 438
Övriga fordringar	Not 9	138	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	12 106	12 571
		<u>712 907</u>	<u>874 511</u>

*Kassa och bank*

Övrigt		14 505	14 145
		<u>14 505</u>	<u>14 145</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>727 412</u>	<u>888 656</u>
-----------------------------	--	----------------	----------------

**Summa tillgångar**

		<u><b>38 502 381</b></u>	<u><b>39 155 905</b></u>
--	--	--------------------------	--------------------------

**Brf Holmgård 1**

<b>Balansräkning</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 116 000	11 116 000
Upplåtelseavgifter		2 345 000	2 345 000
Underhållsfond		764 781	534 617
		<u>14 225 781</u>	<u>13 995 617</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		474 026	316 820
Årets resultat		362 755	387 370
		<u>836 780</u>	<u>704 190</u>
Summa eget kapital		<u>15 062 561</u>	<u>14 699 807</u>
<b>Avsättningar och skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>22 547 750</u>	<u>23 547 750</u>
		22 547 750	23 547 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Leverantörsskulder		72 723	156 781
Skatteskulder		6 408	2 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>312 939</u>	<u>248 586</u>
		892 070	908 348
Summa avsättningar och skulder		<u>23 439 820</u>	<u>24 456 098</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>38 502 381</u></b>	<b><u>39 155 905</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		31 511 000	31 511 000
<i>varav frigjorda</i>		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Brf Holmgård 1

### Redovisningsprinciper m.m.

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

### Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,33 % av anskaffningsvärdet.

### Inventarier och installationer

Avskrivning sker planenligt med 10-20% 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

Föreningen har inte haft någon fast anställd under 2012.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader  
Förtroendevalda

2012-01-01	2011-01-01
<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
0	0

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift. 



**Brf Holmgård 1**

<b>Noter</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 667 276	2 667 276
Hyror	21 550	15 600
Övriga intäkter	1 422	1 130
Hyresbortfall	-350	0
	<u>2 689 898</u>	<u>2 684 006</u>
 <b>Not 2    Drift</b>		
Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	87 063	75 163
Reparationer	115 813	22 295
El	42 279	44 876
Uppvärmning	357 808	324 934
Vatten	50 803	46 059
Sophämtning	45 008	42 588
Övriga driftskostnader skötsel	16 968	21 758
Förvaltningsarvoden	75 057	71 289
Övriga driftskostnader	86 087	83 874
	<u><b>876 886</b></u>	<u><b>732 836</b></u>
 <b>Not 3    Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	512 000	512 000
Maskiner och inventarier	3 200	10 308
Installationer	24 173	19 465
	<u><b>539 373</b></u>	<u><b>541 772</b></u>
 <b>Not 4    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	87	59
Ränteintäkter skattekonto	26	61
Övriga ränteintäkter	360	2 025
	<u><b>473</b></u>	<u><b>2 145</b></u>
 <b>Not 5    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	782 779	846 251
Räntekostnader kortfristiga skulder	1	0
	<u><b>782 780</b></u>	<u><b>846 251</b></u>

**Brf Holmgård 1**

<b>Noter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	38 372 000	38 372 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>38 372 000</b>	<b>38 372 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 578 766	-6 066 766
Årets avskrivningar	-512 000	-512 000
Utgående avskrivningar	-7 090 766	-6 578 766
<b>Bokfört värde</b>	<b>31 281 234</b>	<b>31 793 234</b>
Taxeringsvärden för Tvillingarna 1 och Vågen 5 i Hudinge kommun		
Byggnad - bostäder	17 400 000	17 400 000
Byggnad - småhus	8 280 000	4 990 000
	25 680 000	22 390 000
Mark - bostäder	4 679 000	4 679 000
Mark - småhus	4 840 000	4 680 000
	9 519 000	9 359 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>35 199 000</b>	<b>31 749 000</b>
<b>Not 7 Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	15 898	15 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>15 898</b>	<b>15 898</b>
Ingående avskrivningar	-7 683	-4 503
Årets avskrivningar	-3 200	-3 180
Utgående avskrivningar	-10 883	-7 683
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 015</b>	<b>8 215</b>
<b>Not 8 Installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	194 646	23 455
Årets investeringar	47 093	171 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>241 739</b>	<b>194 646</b>
Ingående avskrivningar	-28 848	-9 383
Årets avskrivningar	-24 173	-19 465
Utgående avskrivningar	-53 020	-28 848
<b>Bokfört värde</b>	<b>188 719</b>	<b>165 798</b>

## Brf Holmgård 1

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	138	113
	<b>138</b>	<b>113</b>

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald kabel-TV och bredband	3 205	4 615
Övriga förutbetalda kostnader	8 901	7 956
	<b>12 106</b>	<b>12 571</b>

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 116 000	2 345 000	534 617	316 820	387 370
Vinstdisp enl. stämmobeslut			230 164	157 206	-387 370
Årets resultat					362 755
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>11 116 000</b>	<b>2 345 000</b>	<b>764 781</b>	<b>474 026</b>	<b>362 755</b>

**Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14251219	4,29%	2013-02-12	3 789 750	500 000
SBAB	19308448	3,14%	2014-05-15	10 000 000	0
SBAB	20559462	2,88%	2015-09-04	9 258 000	0
				<b>23 047 750</b>	<b>500 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 547 750

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 20 547 750

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	15 087	17 846
Upplupen el	9 098	7 064
Upplupen värme	52 613	0
Beräknat arvode för revision	9 500	7 000
Förutbetalda hyror och avgifter	202 453	216 676
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 188	0
	<b>312 939</b>	<b>248 586</b>

Huddinge, den 10/4 2013

Jimmy Pedersen

Johan Garstrand

Lage Torgilsson

Marianne Widercrantz

Rolf Svahn

Vår revisionsberättelse har 2013-05-06 avgivits beträffande denna årsredovisning.

Jörgen Göthelid

BoRevision AB  
Av stämman vald revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Brf Holmgård 1

Organisationsnummer 716422-1140

---

#### *Rapport om årsredovisningen*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Holmgård 1 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*

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min 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. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Holmgård 1 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*

Mitt 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. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

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

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

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

#### *Uttalanden*

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

Huddinge 6/5 2013

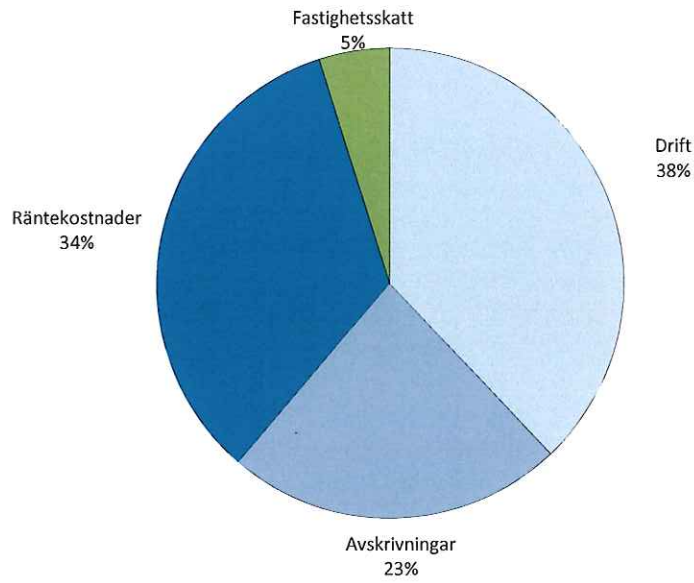
Jörgen Götehed

BoRevision AB

Av Stämman vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

