

Årsredovisning

för

BRF Hägerstenshöjden

769601-2637

Räkenskapsåret

2006

Styrelsen för BRF Hägerstenshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006-05-04 bestått av:

Ordinarie Peter Weiss
Bengt Olsson
Lars Jacobson
Magnus Lindberg
Annika Jansson

Fram till föreningsstämman var Magnus Johansson ordinarie ledamot. Under hösten 2006 har Peter Weiss lämnat föreningen och ordförandeposten i styrelsen. Till ny ordförande utsågs Annika Jansson och till ordinarie ledamot Björn Arvidson.

Suppleanter

Maria Asplund
Björn Arvidson

Revisorer

Ordinarie

Marie Nordlander

Suppleant

Birgitta Enlund

Valberedning

Max Jacobson
Inga-Lill Mårtensson
Maria Björk

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1996-01-25

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Barnbidraget 2 förvärvades 1996-11-26. Fastigheten består av ombyggda fd skolbyggnader, nybyggda fristående bostadshus, garagebyggnad samt förråd för sophantering.

I byggnaden inryms även tvättstugor, en gemensamhetslokal mm.

Den totala boytan är 5 213 kvm.

Föreningen hade vid årets slut 95 medlemmar.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 10 st överlåtelse ägt rum till ett försäljningspris av 17708 kronor per kvm i genomsnitt.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under 2006.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostaden i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annat ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad

att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen ombesörjes från om med år 2006 av föreningen.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Wiab Service och städningen av KEAB Service.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Ekonomi

Omförhandling av två lån hos Stadshypotek har skett under året samt bindningstid har setts över.

Reservering av och ianspråkstagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 0 kronor per 31 december 2006.

Förmögenhetsvärde är beräknad med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång per 2006-12-31. Till detta läggs föreningens tillgångar exkl byggnader och mark (+) och skulder(-) från balansräkningen per 2006-01-01.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1997 för ombyggnadsdelen samt år 1998 för nybyggnadsdelen.

Ombyggnadsdelen beskattas med halv fastighetsskatt under åren 2003-2007.

Nybyggnadsdelen beskattas med halv fastighetsskatt under åren 2004-2008.

Efter fem år med halv fastighetsskatt skall varje del av fastigheten beskattas med en hel fastighetsskatt.

Halv fastighetsskatt är för närvarande fastställd till 0,25% för åren 2003-2006 och till 0,20% från år 2007.

Verksamhet under året som gått

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 409 613 kronor.

I beloppet ingår fönsterrenovering som utfördes av Rosab under sommaren och hösten.

Sedvanliga vår- och höststäddagar har genomförts under året likaså de årliga gemensamma festerna.

Verksamhet under kommande år

Inga stora reparationer är planerade för kommande år.

Årsavgifter

Årsavgifter sänktes 2006-04-01 med 1%.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift på 2,5% av basbeloppet (2006 = 993kr)

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2006 = 397kr) för varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	445 698
årets vinst	167 138
	612 836

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	78 195
i ny räkning överföres	534 641
	612 836

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Föreningens intäkter	1	4 377 728 4 377 728	4 883 417 4 883 417
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-409 632	-95 831
Driftkostnader	3	-1 681 549	-1 669 883
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-113 670	-108 870
Avskrivningar	5	-626 255	-638 890
		-2 831 106	-2 513 474
Resultat före finansiella poster		1 546 622	2 369 943
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	40 266	12 843
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 419 750	-1 868 004
Resultat efter finansiella poster		167 138	514 782
Årets resultat		167 138	514 782

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	66 168 447	66 786 345
Mark		16 068 000	16 068 000
Maskiner och inventarier	9	0	8 357
		82 236 447	82 862 702
Summa anläggningstillgångar		82 236 447	82 862 702
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	788
Övriga fordringar	10	141 253	140 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	183 592	183 576
		324 845	324 506
Kassa och bank		1 969 867	1 652 861
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		0	101 458
		1 969 867	1 754 319
Summa omsättningstillgångar		2 294 712	2 078 825
Summa tillgångar		84 531 159	84 941 527

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 006 000	15 006 000
Upplåtelseavgifter		9 003 000	9 003 000
Yttre reparationsfond		547 360	469 165
		24 556 360	24 478 165
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		445 698	9 111
Årets resultat		167 138	514 782
		612 836	523 893
Summa eget kapital		25 169 196	25 002 058
Långfristiga skulder	13		
Fastighetslån		57 775 197	58 437 709
Kortfristiga skulder	14		
Övriga skulder		664 460	608 336
Leverantörsskulder		179 499	116 676
Skatteskulder		278 000	278 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	464 807	498 748
		1 586 766	1 501 760
Summa eget kapital och skulder		84 531 159	84 941 527
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		62 287 840	62 287 840
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		167 139	514 782
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	16	626 255	638 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		793 394	1 153 672
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-339	-147 927
Förändring av kortfristiga skulder	17	28 881	201 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten		821 936	1 207 207
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	18	-606 388	-614 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-606 388	-614 924
Årets kassaflöde		215 548	592 283
Likvida medel vid årets början	19		
Likvida medel vid årets början		1 754 319	1 162 037
Likvida medel vid årets slut	19	1 969 867	1 754 320

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärde är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörig organ fattat beslut. Behörig organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

1 Föreningens intäkter

	2006	2005
Årsavgift bostäder	4 236 990	4 749 708
Hysesintäkt garage	52 824	48 950
Hysesintäkt parkeringsplats	59 400	62 740
Hysesintäkt lokal	7 200	7 200
Avgift överlåtelse av bostad	8 953	8 664
Avgift pantsättning	11 910	5 905
Avgift påminnelse faktura	450	250
Öresutjämning	1	0
	4 377 728	4 883 417

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	409 632	95 831
Fönsterreparationer utförda av Roseb AB ingår med sek 278.768		

3 Driftkostnader

Städning	107 640	110 577
Sophämtning och renhållning	48 792	48 019
Hissar- besiktning o reparationer	30 096	4 332
Trädgårdsskötsel/snöröjning	168 992	185 394
El fastigheten	190 233	154 438
Fastighetsförsäkring	52 444	50 340
Fastighetsskatt	139 000	139 000
Vatten	63 556	100 441
Tele- mobil- bevakning	5 567	7 923
Fjärrvärme, fornum	827 073	825 155
Kabel TV	48 156	44 264
	1 681 549	1 669 883

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm/kontorsmatrl/data	17 723	0
Styrelsearvode	20 000	15 000
Revisionsarvode	13 750	2 500
Övr förvaltningskostnader	1 600	14 830
Redovisningstjänster	17 440	68 344
Bankkostnader	2 420	3 390
Arbetsgivaravgifter	12 605	4 806
Korttidsinventarier	7 357	0
Representation	776	0
Arvode Margareta A	20 000	0
	113 671	108 870

5 Avskrivningar

Byggnad	606 388	614 924
Fjärrvärme och kabel TV	11 510	11 510
Inventarier	8 357	12 456
	626 255	638 890

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter bankkonto	39 024	11 701
Ränteintäkter SKV	1 172	1 142
Ränteintäkter kundfordringar	70	0
	40 266	12 843

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån	2 162 176	2 609 834
Räntebidrag Boverket	-743 385	-742 170
Räntekostnader SKV	959	340
	1 419 750	1 868 004

8 Byggnader och mark

	2006-12-31	2005-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	70 080 010	70 080 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 080 010	70 080 010
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 293 665	-2 667 231
Årets avskrivningar	-617 898	-626 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 911 563	-3 293 665
Utgående redovisat värde	66 168 447	66 786 345
Taxeringsvärden byggnader	38 800 000	38 800 000
Taxeringsvärden mark	16 800 000	16 800 000
	55 600 000	55 600 000

9 Maskiner och inventarier

	2006-12-31	2005-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	62 281	62 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 281	62 281
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-53 924	-41 468
Årets avskrivningar enligt plan	-8 357	-12 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 281	-53 924
Utgående redovisat värde	0	8 357

10 Övriga fordringar

	2006-12-31	2005-12-31
Skattekonto SKV	141 253	140 142

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
SPCS Visma faktura 60105	2 282	10 925
Länsförsäkringar 2007, fakt 60127	56 048	52 444
ComHem Q-1 2007, fakt 60128	12 641	12 039
TAC jan 2007, fakt 60033	3 394	0
Resta jan 2007, fakt 60126	2 363	0
Boverket, upplupna räntebidrag	106 864	105 651
Förutbetalda ränteutgifter	0	2 517
	183 592	183 576

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 006 000	9 003 000	469 165	9 111	
Disposition av föregående års resultat:			78 195	436 587	-514 782
Årets resultat					167 138
Belopp vid årets utgång	15 006 000	9 003 000	547 360	445 698	-347 644

13 Fastighetslån

		2006-12-31	2005-12-31
Lån Stadshypotek,	2,93% rörligt	10 805 751	10 942 697
Lån Stadshypotek,	3,72% till 2011-04-01	10 739 507	10 871 344
Lån SBAB,	6,12% till 2008-03-03	12 427 698	12 514 903
Lån OEB,	3,18% rörligt	12 032 950	12 158 150
Lån OEB,	3,18% rörligt	12 433 751	12 558 951
Avgår kortfristig del		-664 460	-608 336
		57 775 197	58 437 709

14 Övriga skulder

	2006-12-31	2005-12-31
Reservering kortfristig del av låneskuld	664 460	608 336

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Uppl vattenavgifter	0	13 125
Uppl elavgifter	20 089	18 000
Uppl renhållning och städning	9 551	34 888
Uppl fjärrvärme	91 955	111 343
Uppl övriga kostnader	7 040	13 496
Uppl ränteutgifter	9 967	0
Förutbetalda avgifter och hyror	276 093	285 590
Uppl arvoden till styrelsen	15 000	15 000
Uppl arvoden till revisorer	13 750	2 500
Uppl sociala avgifter	11 362	4 806
Uppl källskatt	10 000	0
	464 807	498 748

16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	626 255	638 890
---------------	---------	---------

17 Förändring av kortfristiga skulder

Avsättning till yttre reparationsfond samt kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

BRF Hägerstenshöjden
769601-2637

12(12)

18 Långfristiga skulder

Avskrivn byggnader

606 388

614 924

19 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank

1 969 867

1 652 861

ISS Ekonomiförvaltning, klientmedel

0

101 458

1 969 867

1 754 319

Hägersten den 15 mars 2007

Annika Jansson

Bengt Olsson

Björn Arvidson

Lars Jacobson

Magnus Lindberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor