

BRF HÄGERSTENSHÖJDEN

Org nr 769601-2637

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2007

Brf Hägerstenshöjden
769601-2637

Styrelsen för Brf Hägerstenshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2007-04-26 haft följande sammansättning.

Annika Jansson	Ledamot	Ordförande
Bengt Olsson	Ledamot	
Lars Jacobson	Ledamot	
Karl-Erik Thunholm	Ledamot	
Caroline Uliana	Ledamot	
Maria Asplund	Suppleant	
Björn Eriksson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Annika Jansson och Bengt Olsson i förening.

Revisorer

Marie Nordlander, Parameter Revision AB	Ordinarie
Birgitta Enlund	Suppleant

Valberedning

Max Jacobson
Inga-Lill Mårtensson
Ove Mattsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1996-01-25.

Fastighet och lägenhetsfördelning

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

I byggnaden inryms även tvättstugor, en gemensamhetslokal m m.

Den totala boytan är 5213 kvm.

Föreningen hade vid årets slut 94 medlemmar.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 12 st överlåtelser ägt rum till ett försäljningspris av 19 138 kronor per kvm i genomsnitt.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under 2007.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostaden i andra hand krävs beaktansväda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan 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 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen ombesörjes av föreningen.

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

Brf Hägerstenshöjden
769601-2637

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 0 kronor per 31 december 2007.

Förmögenhetsvärde är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång per 2007-12-31.

Till detta läggs föreningens tillgångar exkl byggnader och mark (+) och skulder (-) från balansräkningen 2007-12-31.

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 hel fastighetsskatt.

Halv fastighetsskatt är för närvarande fastställd till 0,2% av fastighetens taxeringsvärde.

Ekonomi och verksamhet under året som gått

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 275 804 kronor. I beloppet ingår fönsterrenovering som utförts av Rosab under året med 147 550 kronor. Kostnaden för fönsterrenoveringen har inte belastat resultatet då yttre reparationsfonden har tagits i anspråk enligt styrelsens beslut. Följaktligen uppgår löpande reparationer och underhåll endast till 128 254 kronor i resultaträkningen.

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

Verksamhet under kommande år

Styrelsen har under året drivit två projekt med det långsiktiga syftet att förbättra föreningens ekonomi. Det ena handlar om att lösa alla eller vissa av föreningens lån genom en insatshöjning. Det andra är att se över uppvärmningen; i ett första steg justera befintlig anläggning men också att utreda möjligheten till bergvärme.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes två gånger under 2007.

I januari med 5% och i juli med 8%.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift på 2,5% av basbeloppet (2007= 1 008 kr).

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2007= 403 kr)

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	534 642
Årets överskott	<u>22 909</u>
	557 551

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, reserveras	78 195
i ny räkning överföres	<u>479 356</u>
	557 551

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning och tilläggsupplysningar.

Brf Hägerstenshöjden
769601-2637

RESULTATRÄKNING	NOT	20070101 20071231	20060101 20061231
Föreningens intäkter	1	4 763 963	4 377 728
Summa intäkter		4 763 963	4 377 728
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-128 254	-409 632
Driftskostnader	3	-1 721 682	-1 681 549
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-75 160	-113 670
Avskrivningar	5	-688 123	-626 255
		-2 613 219	-2 831 106
Resultat före finansiella poster		2 150 744	1 546 622
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	71 191	40 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 199 026	-1 419 750
Resultat efter finansiella poster		22 909	167 138
Årets resultat		22 909	167 138

Brf Hägerstenshöjden
769601-2637

BALANSRÄKNING	NOT	20071231	20061231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	65 485 224	66 168 447
Mark		16 068 000	16 068 000
Maskiner och inventarier	9	19 600	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 572 824	82 236 447
Summa anläggningstillgångar		81 572 824	82 236 447
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	10	142 035	141 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	121 498	183 592
Summa kortfristiga fordringar		263 533	324 845
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		3 000	3 000
Bank		1 921 162	1 966 867
Summa kassa och bank		1 924 162	1 969 867
Summa omsättningstillgångar		2 187 695	2 294 712
SUMMA TILLGÅNGAR		83 760 519	84 531 159
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		15 006 000	15 006 000
Upplåtelseavgifter		9 003 000	9 003 000
Yttre reparationsfond		478 005	547 360
Summa bundet eget kapital		24 487 005	24 556 360
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		534 642	445 698
Årets resultat		22 909	167 138
Summa fritt eget kapital		557 551	612 836
Summa eget kapital		25 044 556	25 169 196

Brf Hägerstenshöjden
769601-2637

BALANSRÄKNING	NOT	20071231	20061231
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	57 051 870	57 775 197
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		716 074	664 460
Leverantörsskulder		215 989	179 499
Skatteskuld		250 200	278 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	481 830	464 807
Summa kortfristiga skulder		1 664 093	1 586 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 760 519	84 531 159
 Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		62 287 840	62 287 840
 Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 sker i takt med amorteringen av föreningens lån.

Markvärdet 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 behörigt organ fattat beslut. Behörigt organ är stämman. Stämman kan dock bevilja styrelsen behörighet att reservera och ianspråkta medel från fonden för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

NOTER

1 Föreningens intäkter	2007	2006
Årsavgift bostäder	4 615 140	4 236 990
Hysesintäkt garage	53 810	52 824
Hysesintäkt parkeringsplats	66 000	59 400
Hysesintäkt lokal	7 200	7 200
Avgift överlåtelse av bostad	10 080	8 953
Avgift pantsättning	11 284	11 910
Avgift påminnelse faktura	450	450
Öresutjämning	-1	1
	4 763 963	4 377 728
2 Underhållskostnader	2007	2006
Löpande reparationer	275 804	409 632
Ianspråktagande av reparationsfond enligt styrelsebeslut, fönstermålning Roseb AB 2007	-147 550	-
	128 254	409 632

3 Driftskostnader	2007	2006
Städning	109 499	107 640
Sophämtning och renhållning	61 708	48 792
Hissar-besiktning o reparationer	36 510	30 096
Trädgårdsskötsel/snöröjning	151 808	168 992
El fastigheten	194 310	190 233
Fastighetsförsäkring	56 048	52 444
Fastighetskatt	111 200	139 000
Vatten	95 718	63 556
Tele-mobil-bevakning	2 968	5 567
Fjärrvärme, Fortum	851 349	827 073
Kabel TV	50 564	48 156
	1 721 682	1 681 549

4 Förvaltnings-och externa kostnader	2007	2006
Adm/kontorsmatr/data	6 588	17 723
Styrelsearvode	15 000	20 000
Revisionsarvode	8 750	13 750
Övr förvaltningskostnader	2 800	1 600
Redovisningstjänster	0	17 440
Bankkostnader	1 709	2 420
Arbetsgivaravgifter	9 514	12 605
Korttidsinventarier	999	7 357
Representation	800	776
Arvode Margareta A	20 000	20 000
Advokatkostnader	9 000	0
	75 160	113 671

5 Avskrivningar	2007	2006
Byggnad	671 713	606 388
Fjärrvärme och kabel TV	11 510	11 510
Inventarier	4 900	8 357
	688 123	626 255

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2007	2006
Ränteintäkter bankkonto	70 504	39 024
Ränteintäkter SKV	482	1 172
Ränteintäkter kundfordringar	205	70
	71 191	40 266

7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2007	2006
Räntekostnader lån	2 538 965	2 162 176
Räntebidrag Boverket	-339 939	-743 385
Räntekostnader SKV	0	959
	2 199 026	1 419 750

Brf Hägerstenshöjden
769601-2637

8 Byggnader och mark	20071231	20061231
Ingående anskaffningsvärde	70 080 010	70 080 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	70 080 010	70 080 010
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 911 563	-3 293 665
Årets avskrivningar	-683 223	-617 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 594 786	-3 911 563
Bokfört värde	65 485 224	66 168 447
Taxeringsvärde byggnader	52 000 000	38 800 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	16 800 000
	71 400 000	55 600 000
9 Maskiner och inventarier	20071231	20061231
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	62 281	62 281
Årets inköp	24 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	86 781	62 281
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-62 281	-53 924
Årets avskrivningar	-4 900	-8 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 181	-62 281
Bokfört värde	19 600	0
10 Övriga kortfristiga fordringar	20071231	20061231
Skattekonto SKV	142 035	141 253
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20071231	20061231
SPCS Visma	2 282	2 282
Länsförsäkringar	56 048	56 048
ComHem	13 272	12 641
TAC	0	3 394
Resta	2 813	2 363
Boverket, upplupna räntebidrag	46 181	106 864
Surftown Europé	902	0
	121 498	183 592

12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 006 000	9 003 000	547 360	445 698	167 138
Disposition av föregående års resultat			78 195	88 943	-167 138
Ianspråktagande av yttre reparationsfond enligt styrelsebeslut			-147 550		
Årets resultat					22 909
Belopp vid årets utgång	15 006 000	9 003 000	478 005	534 641	22 909

13 Fastighetslån

		20071231	20061231
Lån Stadshypotek		0	10 805 751
Lån Stadshypotek	3,72% till 2011-04-01	10 576 583	10 739 507
Lån SBAB	6,12% till 2008-03-03	12 333 292	12 427 698
Lån OEB	4,238% rörligt	11 907 750	12 032 950
Lån OEB	4,238% rörligt	12 308 551	12 433 751
Lån OEB	4,238% rörligt	10 641 768	0
Avgår kortfristig del		-716 074	-664 460
		57 051 870	57 775 197

14 Övriga skulder

	20071231	20061231
Kortfristig del av låneskuld	716 074	664 460

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	20071231	20061231
Uppl vattenavgifter	9309	0
Uppl elavgifter	19009	20 089
Uppl renhållning och städning	9 939	9 551
Uppl fjärrvärme	115 031	91 955
Uppl övriga kostnader	9 168	7 040
Uppl ränteutgifter	17 564	9 967
Förutbetalda avgifter och hyror	254 713	276 093
Uppl arvoden till styrelsen	15 000	15 000
Uppl arvoden till revisorer	11 250	13 750
Uppl sociala avgifter	10 847	11 362
Uppl källskatt	10 000	10 000
	481 830	464 807

Brf Hägerstenshöjden
769601-2637

Hägersten den 4 april 2008

Annika Jansson
Ordförande

Bengt Olsson
Ledamot

Lars Jacobson
Ledamot

Karl-Erik Thunholm
Ledamot

Caroline Uliana
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2008.

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor