

**BRF HÄGERSTENSHÖJDEN**

**Org nr 769601-2637**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2009**

Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

Styrelsen för Brf Hägerstenshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.  
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2009-04-23 haft följande sammansättning.

Karl-Erik Thunholm	Ledamot	Ordförande
Bengt Olsson	Ledamot	
Lars Jacobson	Ledamot	
Christine Alvin	Ledamot	
Inga-Lill Mårtensson	Ledamot	
Erik Denke Winberg	Suppleant	
Henrik Harr	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Karl-Erik Thunholm och Bengt Olsson i förening.

### Revisor(er)

Marie Nordlander,  
Parameter Revision AB            Ordinarie

### Valberedning

Max Jacobson  
Caroline Uliana  
Annika Jansson

### 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 95 medlemmar.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 8 st överlåtelser ägt rum till ett försäljningspris av 22.432 kronor per kvm i genomsnitt, (år 2008=15.043 kr).

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under 2009.

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 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 15 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 IF.

#### Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 0 kronor per 31 december 2009.

Förmögenhetsvärde är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång per 2008-12-31.

Till detta läggs föreningens tillgångar exkl byggnader och mark (+) och skulder (-) från balansräkningen 2008-12-31.

#### Fastighetsskatt

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

Ombyggnadsdelen har beskattats med halv fastighetsskatt under åren 2003-2007.

Nybyggnadsdelen har beskattats med halv fastighetsskatt under åren 2004-2008.

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas till den lägsta värdet av (för år 2009) 1.272 kronor per lägenhet och 04% av taxeringsvärdet.

#### Ekonomi och verksamhet under året som gått

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 202.657 kronor.

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

Styrelsen har under året drivit ett projekt med det långsiktliga syftet att förbättra föreningens ekonomi.

Föreningen har under året löst fyra lån hos OEB genom en insatshöjning från medlemmar.

De 6 medlemmar som inte hade möjlighet att ta egna lån har, genom föreningens omsorg, erbjudits reverslån som löper i 5 år eller tills medlemmen flyttar ut.

#### Verksamhet under kommande år

I syfte att förbättra föreningens ekonomi skall styrelsen fortsätta att driva projekt angående justering av befintlig anläggning men också att utreda möjligheten till bergvärme.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes den 1 juli 2009 med 52%.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift på 2,5% av basbeloppet (2009 = 1.070 kr).

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2009 = 428 kr)

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

#### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	250 978
Årets vinst	<u>399 965</u>
	<b>650 943</b>

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>572 748</u>
	<b>650 943</b>

#### Föreningens ekonomiska ställning

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

Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>20090101 20091231</b>	<b>20080101 20081231</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	<b>1</b>	3 723 809	4 960 669
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 723 809</b>	<b>4 960 669</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-202 657	-202 454
Driftskostnader	3	-1 797 699	-1 688 685
Förvaltnings-och externa kostnader	4	-85 357	-78 345
Avskrivningar	5	-515 455	-780 805
		<b>-2 601 168</b>	<b>-2 750 289</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 122 641</b>	<b>2 210 380</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	83 426	75 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-806 102	-2 436 175
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>399 965</b>	<b>-150 183</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>399 965</b>	<b>-150 183</b>

Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

BALANSRÄKNING	NOT	20091231	20081231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	64 376 408	64 824 113
Mark		16 068 000	16 068 000
Maskiner och inventarier	9	141 200	14 700
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 585 608</b>	<b>80 906 813</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 585 608</b>	<b>80 906 813</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	10	61 929	114 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	3 245 400	59 470
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 307 329</b>	<b>173 561</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		3 000	3 000
Bank		1 886 806	1 756 761
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 889 806</b>	<b>1 759 761</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 197 135</b>	<b>1 933 322</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 782 743</b>	<b>82 840 135</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		61 298 261	15 006 000
Upplåtelseavgifter		9 003 000	9 003 000
Yttre reparationsfond		634 395	556 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>70 935 656</b>	<b>24 565 200</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		250 978	479 356
Årets resultat		399 965	-150 183
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>650 943</b>	<b>329 173</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 586 599</b>	<b>24 894 373</b>

Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

BALANSRÄKNING	NOT	20091231	20081231
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	10 087 811	56 243 296
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	14	162 924	762 324
Leverantörsskulder		320 041	146 147
Skatteskuld		143 280	171 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 482 088	622 195
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 108 333</b>	<b>1 702 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 782 743</b>	<b>82 840 135</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		34 645 000	62 287 840
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 ianspråka medel från fonden för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## NOTER

<b>1 Föreningens intäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Årsavgift bostäder	3 523 122	4 792 644
Hysesintäkt garage	56 100	56 250
Hysesintäkt parkeringsplats	78 550	77 600
Hysesintäkt lokal	22 800	18 900
Avgift överlåtelse av bostad	7 490	7 175
Avgift pantsättning	35 096	7 398
Avgift påminnelse faktura	650	700
Öresutjämning	1	2
	<b>3 723 809</b>	<b>4 960 669</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Löpande reparationer	202 657	202 454
	<b>202 657</b>	<b>202 454</b>

<b>3 Driftskostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Städning	123 324	109 668
Sophämtning och renhållning	67 849	48 735
Hissar-besiktning o reparationer	33 513	41 402
Trädgårdsskötsel/snöröjning	157 859	133 438
El fastigheten	185 793	187 505
Fastighetsförsäkring	42 419	56 048
Fastighetskatt	82 680	60 600
Vatten	93 492	85 897
Tele-mobil-bevakning	2 450	2 228
Fjärrvärme, Fortum	952 103	910 076
Kabel TV	56 217	53 088
	<b>1 797 699</b>	<b>1 688 685</b>
<b>4 Förvaltnings-och externa kostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Adm/kontorsmatr/data	10 622	11 699
Styrelsearvode	15 000	15 000
Revisionsarvode	11 250	18 125
Övr förvaltningskostnader	6 300	800
Bankkostnader	4 130	1 930
Arbetsgivaravgifter	11 962	10 791
Representation	1 093	0
Arvode Margareta A	25 000	20 000
	<b>85 357</b>	<b>78 345</b>
<b>5 Avskrivningar</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Byggnad	462 624	762 324
Anläggningar	15 081	13 581
Inventarier	37 750	4 900
	<b>515 455</b>	<b>780 805</b>
<b>6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ränteintäkter bankkonto	9 364	75 151
Räntenetto reverslån	70 752	0
Ränteintäkter kundfordringar	3 310	461
	<b>83 426</b>	<b>75 612</b>
<b>7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Räntekostnader lån	905 769	2 666 888
Räntebidrag Boverket	-101 229	-230 857
Räntekostnader SKV	1 562	144
	<b>806 102</b>	<b>2 436 175</b>



Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

<b>8 Byggnader och mark</b>	<b>20091231</b>	<b>20081231</b>
Ingående anskaffningsvärde	70 080 010	70 080 010
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>70 080 010</b>	<b>70 080 010</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-5 255 897	-4 594 786
Årets inköp	30 000	114 794
Årets avskrivningar	-477 705	-775 905
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 703 602</b>	<b>-5 255 897</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>64 376 408</b>	<b>64 824 113</b>
Taxeringsvärde byggnader	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
	<b>71 400 000</b>	<b>71 400 000</b>
<b>9 Maskiner och inventarier</b>	<b>20091231</b>	<b>20081231</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärde</b>		
Ingående anskaffningsvärde	86 781	86 781
Årets inköp	164 250	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>251 031</b>	<b>86 781</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-72 081	-67 181
Årets avskrivningar	-37 750	-4 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-109 831</b>	<b>-72 081</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>141 200</b>	<b>14 700</b>
<b>10 Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>20091231</b>	<b>20081231</b>
Skattekonto SKV	61 929	114 091
<b>11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>20091231</b>	<b>20081231</b>
Reversfordran medlemmar	3 215 830	0
ComHem	14 054	14 054
Nic.se	175	150
Resta	3 406	3 094
Boverket, upplupna räntebidrag	9 341	39 577
SPCS Visma	2 594	2 595
	<b>3 245 400</b>	<b>59 470</b>

## 12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 006 000	9 003 000	556 200	479 356	-150 183
Disposition av föregående års resultat			78 195	-228 378	150 183
Inbetalda insatshöjningar	43 076 431				
Ej inbetalda insatshöjningar tagna mot reverser	3 215 830				
Årets resultat					399 965
Belopp vid årets utgång	61 298 261	9 003 000	634 395	250 978	399 965

## 13 Fastighetslån

		20091231	20081231
Lån Stadshypotek	3,72% till 2011-04-01	10 250 735	10 413 659
Lån OEB		0	10 477 768
Lån OEB		0	12 148 292
Lån OEB		0	11 782 550
Lån OEB		0	12 183 351
Avgår kortfristig del		-162 924	-762 324
		<b>10 087 811</b>	<b>56 243 296</b>

## 14 Övriga skulder

	20091231	20081231
Kortfristig del av låneskuld	162 924	762 324

## 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	20091231	20081231
Förutbetalda avgifter och hyror	173 647	345 284
Reversskuld medlemmar (SEB)	3 215 830	0
Uppl vattenavgifter	7 093	7 084
Uppl elavgifter	0	17 722
Uppl renhållning och städning	20 913	24 364
Uppl fjärrvärme	12 120	112 325
Uppl reparationer	5 914	59 269
Uppl övriga kostnader	1 324	1 115
Uppl ränteutgifter	0	7 435
Uppl arvoden till styrelsen	15 000	15 000
Uppl arvoden till revisorer	11 250	11 250
Uppl sociala avgifter	10 997	11 347
Uppl källskatt	8 000	10 000
	<b>3 482 088</b>	<b>622 195</b>

Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

Hägersten den 14 mars 2010

Karl-Erik Thunholm  
Ordförande

Bengt Olsson  
Ledamot

Lars Jacobson  
Ledamot

Christine Alvin  
Ledamot

Inga-Lill Mårtensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor