

**BRF HÄGERSTENSHÖJDEN**

**Org nr 769601-2637**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2010**

Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

Styrelsen för Brf Hägerstenshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.  
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2010-04-27 haft följande sammansättning.

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

Annika Jansson  
Caroline Uliana  
Leena Enäkoski

### 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 96 medlemmar.

### Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 7 st överlåtelse ägt rum till ett försäljningspris av 31.268 kronor per kvm i genomsnitt, (år 2009 = 22.432kr). Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under 2010.  
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 13 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 62 542 191 kronor per 31 december 2010.  
Förmögenhetsvärde är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång per 2009-12-31.  
Till detta läggs föreningens tillgångar exkl byggnader och mark (+) och skulder (-) från balansräkningen 2009-12-31.

#### Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1997 för ombyggnadsdelen samt år 1998 för nybyggnadsdelen.  
Den kommunala fastighetsavgiften beräknas till den lägsta värdet av (för år 2010) 1.277 kronor per lägenhet och 0.4% av taxeringsvärdet.

#### Ekonomi och verksamhet under året som gått

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 299.100 kronor.  
Styrelsen har under året beslutat att aktivera reparationsfond med samma belopp.  
Sedvanliga vår- och höststäddagar har genomförts under året likaså de årliga gemensamma festerna.  
Ingen av de 6 medlemmar som innehar reverslån i föreningen har amorterat på lånet eller flyttat ut.

#### Verksamhet under kommande år

I syfte att förbättra föreningens ekonomi skall styrelsen fortsätta att driva projekt angående justering av befintlig anläggning. Fokus under året 2011 logger på att reparera och förbättra taket på husen för portarna 6,8,10 och 12.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade i jämförelse med andra halvåret 2009.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift på 2,5% av basbeloppet (2010 = 1.060 kr).  
Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2010 = 404 kr)  
Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

#### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	871 848
Årets förlust	<u>-454 139</u>
	<b>417 709</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>339 514</u>
	<b>417 709</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>20100101 20101231</b>	<b>20090101 20091231</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	<b>1</b>	2 427 185	3 723 809
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 427 185</b>	<b>3 723 809</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-299 106	-202 657
Driftskostnader	3	-2 032 268	-1 797 699
Förvaltnings-och externa kostnader	4	-81 443	-85 357
Avskrivningar	5	-220 966	-515 455
		<b>-2 633 783</b>	<b>-2 601 168</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-206 598</b>	<b>1 122 641</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	110 557	83 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-358 098	-806 102
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-454 139</b>	<b>399 965</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-454 139</b>	<b>399 965</b>

Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

BALANSRÄKNING	NOT	20101231	20091231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	64 198 403	64 376 408
Mark		16 068 000	16 068 000
Maskiner och inventarier	9	124 296	141 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 390 699</b>	<b>80 585 608</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 390 699</b>	<b>80 585 608</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	10	84 009	61 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	3 288 074	3 245 400
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 372 083</b>	<b>3 307 329</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		3 000	3 000
Bank		1 522 841	1 886 806
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 525 841</b>	<b>1 889 806</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 897 924</b>	<b>5 197 135</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 288 623</b>	<b>85 782 743</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		61 298 261	61 298 261
Upplåtelseavgifter		9 003 000	9 003 000
Yttre reparationsfond		413 490	634 395
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>70 714 751</b>	<b>70 935 656</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		871 848	250 978
Årets resultat		-454 139	399 965
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>417 709</b>	<b>650 943</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 132 460</b>	<b>71 586 599</b>



Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>20101231</b>	<b>20091231</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Fastighetslån</b>	<b>13</b>	<b>9 924 887</b>	<b>10 087 811</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	<b>14</b>	162 924	162 924
Leverantörsskulder		393 570	320 041
Skatteskuld		165 685	143 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>15</b>	3 509 097	3 482 088
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 231 276</b>	<b>4 108 333</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 288 623</b>	<b>85 782 743</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		34 645 000	34 645 000
<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 ianspråkta medel från fonden för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## NOTER

### 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Årsavgift bostäder	2 253 600	3 523 122
Hysesintäkt garage	57 650	56 100
Hysesintäkt parkeringsplats	79 800	78 550
Hysesintäkt lokal	22 800	22 800
Avgift överlåtelse av bostad	6 370	7 490
Avgift pantsättning	6 464	35 096
Avgift påminnelse faktura	500	650
Öresutjämning	1	1
	<b>2 427 185</b>	<b>3 723 809</b>

### 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	299 106	202 657
	<b>299 106</b>	<b>202 657</b>

<b>3 Driftskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Städning	114 492	123 324
Sophämtning och renhållning	82 740	67 849
Hissar-besiktning o reparationer	108 453	33 513
Trädgårdsskötsel/snöröjning	209 106	157 859
El fastigheten	196 539	185 793
Fastighetsförsäkring	44 009	42 419
Fastighetsskatt	83 005	82 680
Vatten	86 668	93 492
Tele-mobil-bevakning	2 372	2 450
Fjärrvärme, Fortum	1 047 972	952 103
Kabel TV	56 911	56 217
	<b>2 032 267</b>	<b>1 797 699</b>
<b>4 Förvaltnings-och externa kostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Korttidsinventarier (3 år)	2094	0
Adm/kontorsmatrl/data	7 155	10 622
Styrelsearvode	15 000	15 000
Revisionsarvode	12 531	11 250
Övr förvaltningskostnader	6 610	6 300
Bankkostnader	3 963	4 130
Arbetsgivaravgifter	10 541	11 962
Representation	3 549	1 093
Arvode Margareta A	20 000	25 000
	<b>81 443</b>	<b>85 357</b>
<b>5 Avskrivningar</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Byggnad	162 924	462 624
Anläggningar	15 081	15 081
Inventarier	42 961	37 750
	<b>220 966</b>	<b>515 455</b>
<b>6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ränteintäkter bankkonto	6 224	9 364
Räntenetto reverslån	104 213	70 752
Ränteintäkter kundfordringar	120	3 310
	<b>110 557</b>	<b>83 426</b>
<b>7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Räntekostnader lån	378 549	905 769
Räntebidrag Boverket	-20 451	-101 229
Räntekostnader SKV	0	1 562
	<b>358 098</b>	<b>806 102</b>



Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

<b>8 Byggnader och mark</b>	<b>20101231</b>	<b>20091231</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	-5 703 602	-5 255 897
Årets inköp	0	30 000
Årets avskrivningar	-178 005	-477 705
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 881 607</b>	<b>-5 703 602</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>64 198 403</b>	<b>64 376 408</b>
Taxeringsvärde byggnader	57 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	19 400 000
	<b>83 000 000</b>	<b>71 400 000</b>
<b>9 Maskiner och inventarier</b>	<b>20101231</b>	<b>20091231</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärde</b>		
Ingående anskaffningsvärde	251 031	86 781
Årets inköp	26 057	164 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>277 088</b>	<b>251 031</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-109 831	-72 081
Årets avskrivningar	-42 961	-37 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-152 792</b>	<b>-109 831</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>124 296</b>	<b>141 200</b>
<b>10 Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>20101231</b>	<b>20091231</b>
Skattekonto SKV	84 009	61 929
<b>11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>20101231</b>	<b>20091231</b>
Reversfordran medlemmar	3 215 830	3 215 830
IF Skadeförsäkring	46 190	0
ComHem	14 784	14 054
Resta/ TÅV	3 406	3 406
Boverket, upplupna räntebidrag	5 166	9 341
SPCS Visma	2 698	2 594
Nic.se	0	175
	<b>3 288 074</b>	<b>3 245 400</b>

Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

## 12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 082 431	9 003 000	634 395	250 978	399 965
Disposition av föregående års resultat			78 195	321 770	-399 965
Ej inbetalda insatshöjningar tagna mot reverser	3 215 830				
Ianspråktagande av yttre reparationsfond enligt styrelsebeslut			-299 100	299 100	
Årets resultat					-454 139
Belopp vid årets utgång	61 298 261	9 003 000	413 490	871 848	-454 139

## 13 Fastighetslån

		20101231	20091231
Lån Stadshypotek	3,72% till 2011-04-01	10 087 811	10 250 735
Avgår kortfristig del		-162 924	-162 924
		9 924 887	10 087 811

## 14 Övriga skulder

	20101231	20091231
Kortfristig del av låneskuld	162 924	162 924

## 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	20101231	20091231
Förutbetalda avgifter och hyror	185 707	173 647
Reversskuld medlemmar (SEB)	3 215 830	3 215 830
Uppl vattenavgifter	0	7 093
Uppl snöröjning	42 288	0
Uppl renhållning och städning	0	20 913
Uppl fjärrvärme	0	12 120
Uppl reparationer	18 881	5 914
Uppl övriga kostnader	1 144	1 324
Uppl arvoden till styrelsen	15 000	15 000
Uppl arvoden till revisorer	11 250	11 250
Uppl sociala avgifter	10 997	10 997
Uppl källskatt	8 000	8 000
	3 509 097	3 482 088

Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

Hägersten den 30 mars 2011

Karl-Erik Thunholm  
Ordförande

Bengt Olsson  
Ledamot

Henrik Harr  
Ledamot

Christine Alvin  
Ledamot

Inga-Lill Mårtensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor