

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i Brf Hägerstenshöjden  
Org.nr. 769601-2637

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hägerstenshöjden för år 2014.

#### ***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 mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 31 december 2014 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 Hägerstenshöjden för år 2014.

#### ***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.

#### ***Revisorns ansvar***

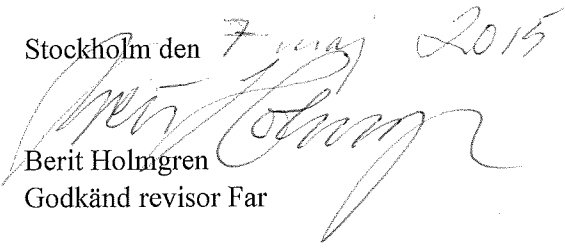
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min 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 jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### ***Uttalanden***

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

Stockholm den 7 maj 2015

  
Berit Holmgren  
Godkänd revisor Far

# Årsredovisning

---

## BRF Hägerstenshöjden

769601-2637

Styrelsen för BRF Hägerstenshöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 12
- Underskrifter	12

*Er W FO all Maj*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Hägerstenshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

### Föreningen och föreningens ändamål

Föreningens fastighet, Barnbidraget 2, förvärvades 1996-11-26. Fastigheten består av f.d. Hökmossens skola, uppförd 1952. De ursprungliga skolbyggnaderna kompletterades med nya bostadsbyggnader i likartad stil, parkeringsplatser, garage och tre mindre byggnader för sopsortering. Föreningen har fyra tvättstugor, gemensamhetslokal, hobbylokal och ett "gym".

Ombyggnaden fick ROT-priset 1997 för bästa renoverings- och ombyggnadsprojekt. Rot-priset utdelas av Stockholms Byggmästareförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

### Medlemmar

Föreningen hade 2014-12-31 totalt 100 medlemmar.

### Styrelse, revisor och valberedning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Max Jacobson, Ledamot Ordförande

Olof Hallström, Ledamot Kassör

Frida Östman, Ledamot Sekreterare

Mattias Millhus (f.d. Håkansson Naesilius), Ledamot

Anders Wallberg, Ledamot

Anna Hjelm, Suppleant

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Föreningens revisor har varit Berit Holmgren, Carlsson & Partners.

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Caroline Uliana

Leena Enäkoski

Karl-Erik Thunholm

### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 27 maj då det även röstades för nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls den 11 oktober då de nya stadgarna röstades igenom. De gamla stadgarna var från föreningens bildande och behövde en uppdatering. Stadgarna har registrerats och godkänts av Bolagsverket.

### Förvaltning

Fastighetsförvaltningen har utförts av styrelsen.

- " Fakturering och bokföring har utförts Ekonomiteamet i Stockholm AB.
- " Fastighetsskötsel har utförts av styrelsen.
- " Kontroll av värme- och ventilationsanläggningarna har utförts av Wiab Service.
- " Städning har utförts av Städpulsen AB.
- " Trädgårdsskötsel har i huvudsak utförts av Ramon Bergwall.
- " Snöröjning och sandning har utförts av Miramax och medlemmar.

### Överlåtelse

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till tio lägenheter överlåtits.

Genomsnittligt försäljningspris har varit 38 950 kronor per kvm (år 2013= 36 159 kr).

### **Fastigheten, försäkring och medlemskap**

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Barnbidraget 2 i Stockholm. Markarealen uppgår till 12 045 m<sup>2</sup>.

Fastigheten består av 65 bostadslägenheter. Fyra mindre lokaler är uthyrda.

Byggnadernas totala area är 7432 m<sup>2</sup> varav 5253 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Inom fastigheten finns 50 parkeringsplatser, varav 16 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen är medlem i branschorganisationen Bostadsrätterna.

### **Fastighetslån och taxeringsvärde**

Per 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 11 943 430 kronor (inkl reverslån på 1 943 430 kr.)

Motfordran finns på reverslån. Skuldsättning uppgår till 1904 kr/kvm.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2014-12-31 till 79 400 000 kronor fördelat enligt följande:

Byggnad	Mark	Totalt
53 400 000	26 000 000	79 400 000

### **Väsentliga händelser under året**

Nya stadgar har utarbetats, röstats igenom och registrerats hos Bolagsverket 2014-12-22.

Till följd av försvunna huvudnycklar har lås bytts ut i alla gemensamma utrymmen, i och med detta har medlemmarna fått kvittera ut nya nycklar. Alla medlemmar kommer nu åt samtliga tvättstugor, gym och hobbylokal med egna nycklar.

Sedvanliga vår- och höststäddagar har genomförts samt några gemensamma pubkvällar.

Besiktning av fönster för gamla delen av fastigheten och förberedelser för upphandling har påbörjats med hjälp av en konsult.

Ny lösning för kabel-tv och bredband har upphandlats. Valet föll på AllTele och avtal skrevs med dem i december för installation och leverans av tjänster under våren 2015.

En del åtgärder för att förbättra energianvändningen och förbättra klimatet har genomförts bl.a. byte av en del radiatorventiler, rörisolering som radiatorkomplettering.

Kommunens hälso- och miljöskyddsinspektör har på plats kontrollerat föreningens egenkontrollarbete. Föreningens sopsortering imponerade på inspektören. Några smärre anmärkningar har åtgärdats.

Obligatorisk ventilationskontroll beställdes i slutet av året för att genomföras i början av 2015.

P.g.a. att ett antal träd på föreningens mark har växt sig stora och skadar byggnaderna med fukt, barr och löv har föreningen ansökt om att få fälla ett antal av de träd som står närmast husen.

1 av de 4 medlemmar som innehar reverslån i föreningen har löst sitt lån.

Ingen andrahandsuthyrning har skett under året.

Ingen höjning av årsavgifterna har skett.

### **Viktiga åtgärder under 2015**

Fokus under året 2015 ligger på att byta fönster i den gamla delen, d.v.s. Dymlingsgränd 4-12, samt 13. Installation och

leverans av kabel-tv och bredband ska slutföras i god tid innan befintligt avtal med Comhem löper ut.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>1401-1412</b>	<b>1301-1312</b>	<b>1201-1212</b>	<b>1101-1112</b>	
Årsavgift / kvm					
bostadsrättsyta kr	630	623	560	494	432
Lån/kvm bostadsrättsyta					
kr	1 904	2 535	2 535	2 535	2 552
Soliditet					
%	85	84	84	83	83

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-328 252
Årets resultat	821 327
<i>Summa</i>	<i>493 075</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond, enligt stadgarna	23 820
Balanseras i ny räkning	469 255
<i>Summa</i>	<i>493 075</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter m m</b>			
Nettoomsättning	1	3 539 594	3 508 592
Övriga rörelseintäkter		2 234	36 196
<b>Summa</b>		<b>3 541 828</b>	<b>3 544 788</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-372 709	-391 490
Driftskostnader	3	-1 409 763	-1 892 938
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-147 848	-122 887
Personalkostnader		-24 278	-
Avskrivningar	5	-481 352	-514 201
<b>Summa</b>		<b>-2 435 950</b>	<b>-2 921 516</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 105 878</b>	<b>623 272</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	37 732	68 949
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-322 282	-443 500
<b>Summa</b>		<b>-284 550</b>	<b>-374 551</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>821 328</b>	<b>248 721</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>821 328</b>	<b>248 721</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>821 328</b>	<b>248 721</b>

*Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.*

## BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	65 562 170	66 032 162
Mark		16 068 000	16 068 000
Maskiner och inventarier	9	7 110	18 470
<i>Summa</i>		<i>81 637 280</i>	<i>82 118 632</i>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>81 637 280</b>	<b>82 118 632</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran årsavgifter		55 029	56 433
Övriga fordringar		17	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	42 426	90 208
<i>Summa</i>		<i>97 472</i>	<i>146 641</i>
<i>Kassa och bank</i>		<i>3 000</i>	<i>3 000</i>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>100 472</b>	<b>149 641</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 737 752</b>	<b>82 268 273</b>



		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>11</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser	12	59 674 831	59 088 697
Upplåtelseavgifter		9 003 000	9 003 000
Yttre reparationsfond		550 429	472 239
<i>Summa</i>		69 228 260	68 563 936
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-406 442	-576 973
Årets resultat		821 327	248 721
<i>Summa</i>		414 885	-328 252
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>69 643 145</b>	<b>68 235 684</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	11 382 497	13 220 899
<b>Summa</b>		<b>11 382 497</b>	<b>13 220 899</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		230 852	317 474
Skatteskulder		157 300	88 725
Övriga skulder	14	-	88 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	323 958	317 224
<b>Summa</b>		<b>712 110</b>	<b>811 690</b>
SUMMA SKULDER		12 094 607	14 032 589
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 737 752</b>	<b>82 268 273</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckning		34 645 000	34 645 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som används stämmer överens med årsredovisningslagen. Föreningen följer även Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen tillämpar BFNAR 2009:1 from 2014.

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. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Ursprunglig byggnad	200 år
Tak	30 år
Bergvärme	20 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år

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 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.

Ytterligare upplysningar hänvisas till not

Not 1	Föreningens intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Årsavgift bostäder	3 307 711	3 286 752
	Hysesintäkt garage	66 600	69 000
	Hysesintäkt parkeringsplats	122 850	120 400
	Hysesintäkt lokal	30 000	27 000
	Avgift överlåtelse av bostad	8 880	4 448
	Avgift pantsättning	3 552	445
	Avgift påminnelse faktura	–	550
	Övriga intäkter	1	-3
		<b>3 539 594</b>	<b>3 508 592</b>

Not 2	Underhållskostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Löpande reparationer	-15 553	-391 490
	Hissunderhåll, grundservice	-36 166	–
	Löpande reparationer	-83 884	–

Not 2	Underhållskostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Löpande reparationer	-15 553	-391 490
	Hissunderhåll, grundservice	-36 166	-
	Löpande reparationer	-83 884	-
	Uppvärmning, reparationer	-118 531	-
	Tappvatten, reparationer	-2 406	-
	Ventilation, reparationer	-11 314	-
	El, reparationer	-3 001	-
	Fastigheten, reparationer	-86 037	-
	Föreningens del av medlems skada	-15 817	-
		<b>-372 709</b>	<b>-391 490</b>

Not 3	Driftskostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Städ	-136 074	-120 700
	Sophämtning och renhållning	-63 640	-91 119
	Hissar - besiktningar och reparationer	-9 139	-38 906
	Trädgårdsskötsel/snöröjning	-16 500	-214 769
	El fastigheten	-106 049	-135 951
	Fastighetsförsäkring	-37 673	-35 540
	Fastighetsskatt	-68 575	-88 725
	Vatten	-125 879	-101 438
	Tele, mobil, bevakning	-3 510	-2 117
	Fjärrvärme, Fortum	-762 187	-1 000 769
	Kabel TV	-80 537	-62 904
		<b>-1 409 763</b>	<b>-1 892 938</b>

Not 4	Förvaltnings- och externa kostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Korttidsinventarier 3 år	-4 709	-
	Adm/kontorsmtrel/dat	-4 796	-2 568
	Revisorsarvode	-15 000	-14 500
	Redovisningstjänster	-75 600	-78 032
	Övriga förvaltningskostnader	-18 048	-1 845
	Bankkostnader	-4 067	-4 280
	Styrelseomkostnader	-15 749	-15 345
	Övriga externa tjänster	-9 880	-6 318
		<b>-147 849</b>	<b>-122 888</b>

Not 5	Avskrivningar	2014-12-31	2013-12-31
	Byggnader	-349 428	-349 428
	Anläggningar	-120 564	-120 565
	Inventarier	-11 360	-44 208
		<b>-481 352</b>	<b>-514 201</b>

Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2014-12-31	2013-12-31
	Ränteintäkter bank	913	-
	Ränteintäkter skattekonto	-	71
	Ränteintäkter kundfordringar	317	575
	Räntenetto reverslån	36 502	68 303
		<b>37 732</b>	<b>68 949</b>

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2014-12-31	2013-12-31
	Räntekostnader lån	-286 325	-463 831
	Räntekostnader skattekonto	-957	-903
	Räntekostnader övrigt	-	21 234
	Övriga finansiella kostnader	-35 000	-
		<b>-322 282</b>	<b>-443 500</b>

Not 8	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	73 389 237	73 389 237
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	<b>73 389 237</b>	<b>73 389 237</b>
	Ingående avskrivningar	-7 357 075	-6 887 082
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-469 992	-469 993
	Utgående avskrivningar	<b>-7 827 067</b>	<b>-7 357 075</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 562 170</b>	<b>66 032 162</b>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	26 000 000	26 000 000
	Byggnader	53 400 000	53 400 000
	<b>Summa</b>	<b>79 400 000</b>	<b>79 400 000</b>

Not 9	Maskiner och inventarier	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	307 838	307 838
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	<b>307 838</b>	<b>307 838</b>
	Ingående avskrivningar	-289 368	-245 160
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 360	-44 208
	Utgående avskrivningar	<b>-300 728</b>	<b>-289 368</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 110</b>	<b>18 470</b>

*BRF Hägerstenshöjden* 2014-12-31 04

Not 10	Företbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	42 426	37 673
	ComHem	-	16 069
	.se	-	270
	Försäkringsersättning	-	36 196
		<b>42 426</b>	<b>90 208</b>

Not 11	Eget kapital					
	Inbet insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	59 088 697	9 003 000	472 239	-576 973	248 721
	Försäljning av råtor	586 134				
	<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>					
	Disposition av föregående årets resultat			78 190	170 531	-248 721
	Årets resultat					821 327
	Belopp vid årets utgång	<b>59 674 831</b>	<b>9 003 000</b>	<b>550 429</b>	<b>-406 442</b>	<b>821 327</b>

Not 12	Inbetalda insatser	2014-12-31	2013-12-31
	Insatser	15 006 000	15 006 000
	Beslutade insatshöjningar	46 612 261	46 612 261
	Beslutade insatshöjningar ännu ej betalda	-1 943 430	-2 529 564
	Enligt balansräkningen för innevarande år	<b>59 674 831</b>	<b>59 088 697</b>

Not 13	Skuld till kreditinstitut		2014-12-31	2013-12-31
	Lån Danske Bank	3,042% till 2014-03-31	10 000 000	10 000 000
	Reverslån SEB	2,55% till 2014-03-19	1 943 430	2 529 564
	Checkkredit 3 500 000	3,042% utnyttjad kredit	-560 933	691 335
			<b>11 382 497</b>	<b>13 220 899</b>

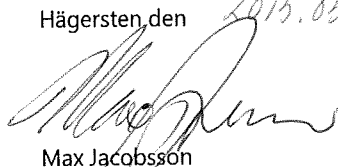
Not 14	Övriga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Skattekonto SKV	-	88 267
		-	<b>88 267</b>



Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	294 035	293 416
	Uppl övriga kostnader	14 923	8 808
	Uppl arvoden till revisorn	15 000	15 000
		<b>323 958</b>	<b>317 224</b>

UNDERSKRIFTER

Hägersten den 2015.05.04



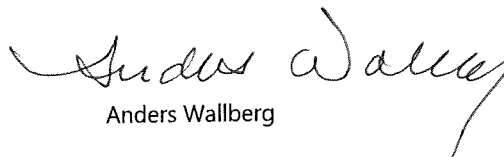
Max Jacobsson



Olof Hallström



Mattias Millhus

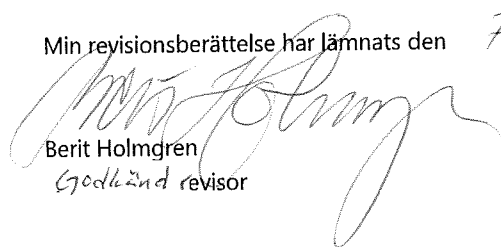


Anders Wallberg



Frida Östman

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2015



Berit Holmgren  
Godkänd revisor