

**ÅRSREDOVISNING**

**BRF Hägerstenshöjden**

**Org.nr 769601-2637**

**för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31**



### Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 4 st överlåtelse ägt rum till ett försäljningspris av 36.229 kronor per kvm i genomsnitt, (år 2011= 26.786 kr). Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrning under 2012. 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 föreverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bosatdsrässhavaren 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 Ekonomiteamet i Stockholm AB. Fastighetsskötsel har ombesörjts av Wiab Service och städning av KEAB Service.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1997 för ombyggnadsdelen samt år 1998 för nybyggnadsandelen. Den kommunala fastighetsavgiften beräknas till den lägsta värdet av (för år 2012) 1.365 kronor per lägenhet och 0,4% av taxeringsvärdet.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har justerats med 12% januari månad 2012. Årsavgiften justeras med 12% januari månad 2013.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift på 2,5% av basbeloppet (2011=1.100 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2011=440 kr). Påminnelseavgiften uttages med 50 kronor vid sen betalning.

### Flerårsöversikt

		2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	kr	560	494	432
Lån/kvm bostadsrättsyta	kr	2 535	2 535	2 552
Soliditet	%	83	83	83

### Definitioner nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	250 479
Årets resultat	-749 262
	<hr/>
	-498 783

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

avsättning till yttre underhållsfond, enligt stadgarna	78 190
överföring till ny räkning	-576 973
	<hr/>
	-498 783

Resultatet av föreningens verksamhet i övrigt och ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>	1		
Intäkter		<u>3 150 861</u>	<u>2 804 306</u>
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 150 861</b>	<b>2 804 306</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-940 404	-175 826
Driftkostnader	3	-1 874 111	-1 971 929
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-113 938	-92 862
Avskrivningar	5	<u>-514 006</u>	<u>-439 043</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-291 598</b>	<b>124 646</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	36 604	59 598
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-494 268</u>	<u>-370 914</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-749 262</b>	<b>-186 670</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-749 262</b>	<b>-186 670</b>

P

## BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	66 502 155	66 971 953
Mark		16 068 000	16 068 000
Maskiner och inventarier	9	62 678	106 886
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 632 833</b>	<b>83 146 839</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordran årsavgifter		78 557	38 364
Övriga fordringar	10	1 289	84 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	51 264	49 699
<u>Kassa och bank</u>		3 000	3 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>134 110</b>	<b>175 903</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 766 943</b>	<b>83 322 742</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser	13	58 768 697	58 082 431
Upplåtelseavgifter		9 003 000	9 003 000
Yttre reparationsfond		394 049	315 859
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 165 746</b>	<b>67 401 290</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		250 479	515 340
Årets resultat		-749 262	-186 671
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-498 783</b>	<b>328 669</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 666 963</b>	<b>67 729 959</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	14 255 159	14 804 531
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 255 159</b>	<b>14 804 531</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		354 138	360 092
Skatteskulder		173 355	167 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	317 328	260 519
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>844 821</b>	<b>788 252</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 766 943</b>	<b>83 322 742</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		34 645 000	34 645 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## VÄRDERINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som används stämmer överens med årsredovisningslagen. Föreningen följer även Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna har inte förändrats från 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. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet 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. Behörig organ är stämman. Stämman kan dock bevilja styrelsen behörighet att reservera och ianspråkta medel från fonden för yttre underhåll.

Ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## NOTER

### 1 Föreningens intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgift bostäder	2 913 629	2 574 352
Hysesintäkt garage	71 750	73 800
Hysesintäkt parkeringsplats	122 550	120 600
Hysesintäkt lokal	27 000	23 500
Avgift överlåtelse av bostad	4 400	3 210
Avgift pantsättning	5 232	7 704
Avgift påminnelse faktura	650	1 140
Övriga intäkter	5 650	0
	<u>3 150 861</u>	<u>2 804 306</u>

### 2 Underhållskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Underhållskostnader	940 404	175 826
	<u>940 404</u>	<u>175 826</u>

### 3 Driftskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Städ	116 039	116 286
Sophämtning och renhållning	69 358	75 756
Hissar- besiktningar och reparationer	50 053	121 797
Trädgårdsskötsel/snöröjning	133 832	164 645
El fastigheten	154 324	197 262
Fastighetsförsäkring	34 428	46 190
Fastighetsskatt	88 719	84 636
Vatten	106 512	112 579
Tele, mobil, bevakning	2 681	3 277
Fjärrvärme, Fortum	1 057 081	989 542
Kabel TV	61 084	59 959
	<u>1 874 111</u>	<u>1 971 929</u>

### 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012-12-31	2011-12-3
Korttidsinventarier (3 år)	0	1 950
Adm/kontorsmatr/data	1 243	6 223
Styrelsearvode	0	-15 000
Revisorsarvode	13 463	15 000
Redovisningstjänster	78 835	42 951
Övriga förvaltningskostnader	900	6 410
Bankkostnader	4 342	1 942
Arbetsgivaravgifter	0	-1 571
Representation	0	12 857
Arvode Margareta A	0	10 000
Övriga externa tjänster	15 155	12 100
	<u>113 938</u>	<u>92 862</u>

### 5 Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader	349 432	349 432
Anläggningar	120 366	41 451
Inventarier	44 208	48 160
	<u>514 006</u>	<u>439 043</u>

### 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-12-31	2011-12-31
Ränteintäkter bank	0	2 082
Ränteintäkter skattekonto	4	490
Ränteintäkter kundfordringar	478	193
Räntenetto reverslån	36 122	56 833
	<u>36 604</u>	<u>59 598</u>

### 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-12-31	2011-12-31
Räntekostnader lån	493 718	370 914
Räntekostnader skatteverket	550	
	<u>494 268</u>	<u>370 914</u>

### 8 Byggnader och mark

<b>Ackumulerad anskaffningsvärde</b>	<b>20121231</b>	<b>20111231</b>
Ingående anskaffningsvärde	73 389 237	70 224 804
Årets anskaffningar	0	3 164 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	73 389 237	73 389 237
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-6 417 284	-6 026 401
Årets avskrivningar	-469 798	-390 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 887 082	-6 417 284
Bokfört värde	66 502 155	66 971 953
Taxeringsvärde byggnader	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000

### 9 Maskiner och inventarier

<b>Ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	307 838	277 088
Årets inköp	0	30 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	307 838	307 838
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-200 952	-152 792
Årets avskrivningar	-44 208	-48 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245 160	-200 952
Bokfört värde	62 278	106 886

### 10 Övriga kortfristiga fordringar

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Skattekonto SKV	1 289	84 840

### 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Försäkring	35 540	34 428
ComHem	15 724	15 271
	51 264	49 699

### 12 Eget kapital

	<b>Inbet insatser</b>	<b>Upplåtelseavgift</b>	<b>Yttre rep.fond</b>	<b>Bal resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	58 768 697	9 003 000	315 859	515 340	-186 671
Disposition av föregående årets resultat			78 190	-264 861	186 671
Ianspråktagande av yttre reparationsfond enl styrelsebeslut					
Årets resultat					-749 262
Belopp vid årets utgång	58 768 697	9 003 000	394 049	250 479	-749 262



### 13 Inbetalda insatser

	2012-12-31	2011-12-31
Insatser	15 006 000	15 006 000
Beslutade insatshöjningar	46 292 261	46 292 261
-varav ännu ej betalda insatshöjningar	-2 529 564	-3 215 830
	<u>58 768 697</u>	<u>58 082 431</u>


### 14 Skuld till kreditinstitut


	2012-12-31	2011-12-31
Lån Danske Bank 3,33% till 2013 04 01	10 000 000	10 000 000
Reverslån SEB 2,89% till 2013 03 20	2 529 564	3 215 830
Checkkredit (3 500 000) 3,33% utnyttjad kredit	1 725 595	1 588 701
	<u>14 255 159</u>	<u>14 804 531</u>


### 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

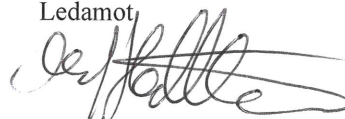
	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	293 186	237 475
Uppl övriga kostnader	9 142	8 044
Uppl arvoden till revisorn	15 000	15 000
	<u>317 328</u>	<u>260 519</u>


Hägersten 2013-04-30

  
Max Jacobson  
Ledamot

  
Bengt Olsson  
Ledamot

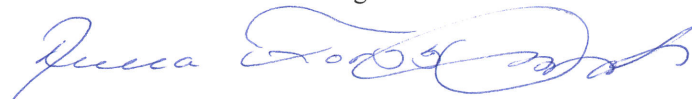
  
Karl-Erik Thunholm  
Ordförande

  
Olof Hallström  
Ledamot

  
Anna Lange Nilsson  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-05-02

  
Anna Forslund  
Godkänd revisor

## 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 2012.

#### *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 2012 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hägerstenshöjden för år 2012.

### ***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.

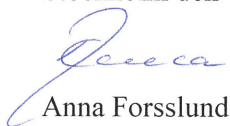
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

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

Stockholm den

*2/5* 2013



Anna Forsslund  
Godkänd revisor