

**BRF HÄGERSTENSHÖJDEN**

**Org nr 769601-2637**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2008**

Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

Styrelsen för Brf Hägerstenshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.  
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2008-04-17 haft följande sammansättning.

Annika Jansson	Ledamot	Ordförande
Bengt Olsson	Ledamot	
Lars Jacobson	Ledamot	
Karl-Erik Thunholm	Ledamot	
Caroline Uliana	Ledamot	
Maria Asplund	Suppleant	
Anna Nelsson	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  
Erik Winberg

### 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 4 st överlåtelser ägt rum till ett försäljningspris av 15.043 (år 2007=19.138) kronor per kvm i genomsnitt.  
Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under 2008.  
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 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 2008.

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 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 202.453 kronor.

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 långsiktliga 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 var oförändrade i jämförelse med år 2007.

#### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift på 2,5% av basbeloppet (2008= 1 025 kr).

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2008= 410 kr)

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

#### **Förslag till vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	557 551
Årets underskott	<u>-150 183</u>
	<b>407 368</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>329 173</u>
	<b>407 368</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>20080101 20081231</b>	<b>20070101 20071231</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	<b>1</b>	4 960 669	4 763 963
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 960 669</b>	<b>4 763 963</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-202 454	-128 254
Driftskostnader	3	-1 688 685	-1 721 682
Förvaltnings-och externa kostnader	4	-78 345	-75 160
Avskrivningar	5	-780 805	-688 123
		<b>-2 750 289</b>	<b>-2 613 219</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>2 210 380</b>	<b>2 150 744</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	75 612	71 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 436 175	-2 199 026
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-150 183</b>	<b>22 909</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-150 183</b>	<b>22 909</b>

Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

BALANSRÄKNING	NOT	20081231	20071231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	64 824 113	65 485 224
Mark		16 068 000	16 068 000
Maskiner och inventarier	9	14 700	19 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 906 813</b>	<b>81 572 824</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 906 813</b>	<b>81 572 824</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	10	114 091	142 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	59 470	121 498
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>173 561</b>	<b>263 533</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		3 000	3 000
Bank		1 756 761	1 921 162
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 759 761</b>	<b>1 924 162</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 933 322</b>	<b>2 187 695</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 840 135</b>	<b>83 760 519</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		15 006 000	15 006 000
Upplåtelseavgifter		9 003 000	9 003 000
Yttre reparationsfond		556 200	478 005
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 565 200</b>	<b>24 487 005</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		479 356	534 642
Årets resultat		-150 183	22 909
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>329 173</b>	<b>557 551</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 894 373</b>	<b>25 044 556</b>

Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>20081231</b>	<b>20071231</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Fastighetslån</b>	<b>13</b>	<b>56 243 296</b>	<b>57 051 870</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	<b>14</b>	762 324	716 074
Leverantörsskulder		146 147	215 989
Skatteskuld		171 800	250 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>15</b>	622 195	481 830
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 702 466</b>	<b>1 664 093</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 840 135</b>	<b>83 760 519</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		62 287 840	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 föreningarens 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

	2008	2007
Årsavgift bostäder	4 792 644	4 615 140
Hysesintäkt garage	56 250	53 810
Hysesintäkt parkeringsplats	77 600	66 000
Hysesintäkt lokal	18 900	7 200
Avgift överlåtelse av bostad	7 175	10 080
Avgift pantsättning	7 398	11 284
Avgift påminnelse faktura	700	450
Öresutjämning	2	-1
	<b>4 960 669</b>	<b>4 763 963</b>

### 2 Underhållskostnader

	2007	2007
Löpande reparationer	202 454	275 804
Ianspråktagande av reparationsfond enligt styrelsebeslut, fönstermålning Roseb AB 2007	0	-147 550
	<b>202 454</b>	<b>128 254</b>

	2008	2007
<b>3 Driftskostnader</b>		
Städning	109 668	109 499
Sophämtning och renhållning	48 735	61 708
Hissar-besiktning o reparationer	41 402	36 510
Trädgårdsskötsel/snörojning	133 438	151 808
El fastigheten	187 505	194 310
Fastighetsförsäkring	56 048	56 048
Fastighetskatt	60 600	111 200
Vatten	85 897	95 718
Tele-mobil-bevakning	2 228	2 968
Fjärrvärme, Fortum	910 076	851 349
Kabel TV	53 088	50 564
	<b>1 688 685</b>	<b>1 721 682</b>
<b>4 Förvaltnings-och externa kostnader</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Adm/kontorsmatrl/data	11 699	6 588
Styrelsearvode	15 000	15 000
Revisionsarvode	18 125	8 750
Övr förvaltningskostnader	800	2 800
Bankkostnader	1 930	1 709
Arbetsgivaravgifter	10 791	9 514
Korttidsinventarier	0	999
Representation	0	800
Arvode Margareta A	20 000	20 000
Advokatkostnader	0	9 000
	<b>78 345</b>	<b>75 160</b>
<b>5 Avskrivningar</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Byggnad	762 324	671 713
Fjärrvärme och kabel TV	13 581	11 510
Inventarier	4 900	4 900
	<b>780 805</b>	<b>688 123</b>
<b>6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Ränteintäkter bankkonto	75 151	70 504
Ränteintäkter SKV	0	482
Ränteintäkter kundfordringar	461	205
	<b>75 612</b>	<b>71 191</b>
<b>7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Räntekostnader lån	2 666 888	2 538 965
Räntebidrag Boverket	-230 857	-339 939
Räntekostnader SKV	144	0
	<b>2 436 175</b>	<b>2 199 026</b>



Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

<b>8 Byggnader och mark</b>	<b>20081231</b>	<b>20071231</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	-4 594 786	-3 911 563
Årets inköp	114 794	0
Årets avskrivningar	-775 905	-683 223
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 255 897</b>	<b>-4 594 786</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>64 824 113</b>	<b>65 485 224</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>20081231</b>	<b>20071231</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärde</b>		
Ingående anskaffningsvärde	86 781	62 281
Årets inköp	0	24 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>86 781</b>	<b>86 781</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-67 181	-62 281
Årets avskrivningar	-4 900	-4 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-72 081</b>	<b>-67 181</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>14 700</b>	<b>19 600</b>
<b>10 Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>20081231</b>	<b>20071231</b>
Skattekonto SKV	114 091	142 035
<b>11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>20081231</b>	<b>20071231</b>
SPCS Visma	2 595	2 282
Länsförsäkringar	0	56 048
ComHem	14 054	13 272
Nic.se	150	0
Resta	3 094	2 813
Boverket, upplupna räntebidrag	39 577	46 181
Surftown Europé	0	902
	<b>59 470</b>	<b>121 498</b>

## 12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 006 000	9 003 000	478 005	534 642	22 909
Disposition av föregående års resultat			78 195	-55 286	-22 909
lanspråktagande av yttre reparationsfond enligt styrelsebeslut			0		
Årets resultat					-150 183
Belopp vid årets utgång	<b>15 006 000</b>	<b>9 003 000</b>	<b>556 200</b>	<b>479 356</b>	<b>-150 183</b>

## 13 Fastighetslån

		20081231	20071231
Lån Stadshypotek	3,72% till 2011-04-01	10 413 659	10 576 583
Lån SBAB	6,12% till 2008-03-03	0	12 333 292
Lån OEB	2,863% rörligt	12 148 292	0
Lån OEB	2,863% rörligt	11 782 550	11 907 750
Lån OEB	2,863% rörligt	12 183 351	12 308 551
Lån OEB	2,863% rörligt	10 477 768	10 641 768
Avgår kortfristig del		-762 324	-716 074
		<b>56 243 296</b>	<b>57 051 870</b>

## 14 Övriga skulder

	20081231	20071231
Kortfristig del av låneskuld	762 324	716 074

## 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	20081231	20071231
Uppl vattenavgifter	7084	9309
Uppl elavgifter	17722	19009
Uppl renhållning och städning	24 364	9 939
Uppl fjärrvärme	112 325	115 031
Uppl reparaioner	59 269	0
Uppl övriga kostnader	1 115	9 168
Uppl ränteutgifter	7 435	17 564
Förutbetalda avgifter och hyror	345 284	254 713
Uppl arvoden till styrelsen	15 000	15 000
Uppl arvoden till revisorer	11 250	11 250
Uppl sociala avgifter	11 347	10 847
Uppl källskatt	10 000	10 000
	<b>622 195</b>	<b>481 830</b>

Brf Hägerstenshöjden  
769601-2637

Hägersten den 31 mars 2009

Annika Jansson  
Ordförande

Bengt Olsson  
Ledamot

Lars Jacobson  
Ledamot

Karl-Erik Thunholm  
Ledamot

Caroline Uliana  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor