

# Brf Hägerstenshöjden

769601-2637

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2004

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hägerstenshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2004-06-03 bestått av:

Ordinarie	Joakim Lindén	Ordf.
	Kajsa Lidman	
	Magnus Johansson	
	Bengt Olsson	
	Charlotte Rickardsson	

Fram till föreningsstämman var Stig Hagberg, Ove Matsson samt Maria Wahrby ordinarie ledamöter.

Suppleanter	Ramon Bergvall
	Kristina Rosén

### Revisorer

Ordinarie	Göran Wikell
-----------	--------------

Suppleant	Peter Weiss
-----------	-------------

### Valberedning

Björn Arvidsson  
Britta Hällberg  
Mio Parsmo

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 1996-01-25.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Barnbidraget 2 förvärvades 1996-11-26. Fastigheten består av ombyggda fd skolbyggnader, nybyggda fristående bostadshus, garagebyggnad samt förråd för sophantering.

I byggnaderna inryms även tvättstugor, en gemensamhetslokal m m.

Det finns totalt 65 bostadslägenheter (36 i ombyggnad- och 29 i nybyggnadsdelen).

Den totala boytan är 5 213 kvm.

Föreningen hade vid årets slut 97 st medlemmar.

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 10 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under 2004.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten 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 12 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Wiab Service och städningen av KEAB Service.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

### **Ekonomi**

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	- 121 259
årets resultat	208 565
	<b>87 306</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	78 195
i ny räkning överföres	9 111
	<b>87 306</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt **kassaflödesanalys**.

### **Fastighetsskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1997 respektive 1998.  
Fr.o.m år 2003 beskattas den del av fastigheten som har värdeår 1997 med halv fastighetsskatt (0,025%)  
Fr.o.m. år 2004 beskattas även den andra delen av fastigheten med halv skatt. Skattereduktionen gäller i fem år, varefter fastigheten beskattas med hel fastighetsskatt. (f.n. 0,5%)

### **Verksamhet under året som gått**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 98 523 kronor, däribland hissreparationer, målningsbehandlings och underhåll av lekställning, samt tillverkning och montage av skärmtak.

Sedvanliga vår- och höststäddagar har genomförts under året.

Medlemsmöte den 16 november rörande avgifter resulterade i att styrelsen inte höjde avgiften som aviserats. Mötet beslöt att tillsätta två stycken arbetsgrupper, en för föreningens lån (lånegruppen) samt en för föreningens värmekostnader.

### **Verksamhet under kommande år**

Styrelsen lägger om lån för ca 25 Mkr under 2005. Lånebilderna ser positivt ut och med hjälp av lånegruppens arbete har lånen kunnat konkurransutsättas för att nå bästa möjliga resultat.

Föreningen har i början av 2005 skickat ut förfrågan till 10 st företag för att ombesörja underhållsmålning av fönster och målade fasader. Arbeten är planerade att ske under 2005.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes 2004-01-01 med 4%

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2005 = 985:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2005 = 394:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2004-01-01 -2004-12-31</b>	<b>2003-01-01 -2003-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	5 130 261	4 933 036
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-98 523	-184 284
Driftskostnader	3	-1 734 891	-1 556 739
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-116 476	-100 443
Personalkostnader	5	-19 119	-34 557
Avskrivningar	6	-601 236	-566 261
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>2 560 016</b>	<b>2 490 752</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	753	2 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 352 204	-2 708 695
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>208 565</b>	<b>-215 273</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>208 565</b>	<b>-215 273</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	67 412 779	68 001 559
Mark		16 068 000	16 068 000
Maskiner och inventarier	10	20 813	33 269
		<b>83 501 592</b>	<b>84 102 828</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 501 592</b>	<b>84 102 828</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		630	-290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	175 950	88 207
		<b>176 580</b>	<b>87 917</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		855 182	1 008 721
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		306 854	336 650
		<b>1 162 036</b>	<b>1 345 371</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 338 616</b>	<b>1 433 288</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>84 840 208</b>	<b>85 536 116</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		15 006 000	15 006 000
Upplåtelseavgifter		9 003 000	9 003 000
Yttre reparationsfond		390 970	312 775
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 399 970</b>	<b>24 321 775</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-121 259	172 209
Årets resultat		208 565	-215 273
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>87 306</b>	<b>-43 064</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 487 276</b>	<b>24 278 711</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	59 080 892	59 670 529
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		46 823	355 824
Skatteskulder		139 000	87 154
Övriga skulder	14	580 077	577 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	506 140	566 688
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 272 040</b>	<b>1 586 876</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>84 840 208</b>	<b>85 536 116</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		62 287 840	62 287 840
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

		2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		208 566	-215 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	16	601 236	566 261
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>809 802</b>	<b>350 988</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-88 663	112 969
Förändring av kortfristiga skulder	17	-327 204	-149 189
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>393 935</b>	<b>314 768</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Materiella anläggningstillgångar		0	-100 585
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-100 585</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder	18	-577 270	-542 295
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-577 270</b>	<b>-542 295</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-183 335</b>	<b>-328 112</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	19		
Likvida medel vid årets början		1 345 371	1 673 483
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	19	<b>1 162 036</b>	<b>1 345 371</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år med följande undantag. Föreningens fond för yttre underhåll har omklassificerats från Fritt eget kapital till Bundet eget kapital, enligt BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Forordningar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.  
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 på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.  
Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### Noter

	2004-12-31	2003-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter	0	-375
Hysesintäkter garage	52 812	50 189
Hysesintäkter p-platser	59 235	61 335
Årsavgifter bostäder	4 993 140	4 801 050
Årsavgifter lokaler	6 400	0
Övriga ersättningar/intäkter	840	1 045
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 834	19 041
	<b>5 130 261</b>	<b>4 932 285</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	98 523	184 284

### **3 Driftskostnader**

Fast.skötsel/städning entreprenad	107 961	107 640
Sotning	53 319	0
Yttre renhållning och snöröjning	174 796	142 415
Fastighetsel	201 596	210 006
Uppvärmning	776 674	734 347
Vatten	106 905	109 429
Sophämtning	49 350	35 447
Fastighetsförsäkringar	48 556	38 500
Självrisk/rep. försäkringsskador	3 245	0
Kabel-TV	40 540	38 396
Internet/mobil	4 731	1 604
Hissbesiktning	25 823	46 280
Fastighetsskatt	139 000	87 154
Övriga driftskostnader	2 395	5 521
	<b>1 734 891</b>	<b>1 556 739</b>

### **4 Förvaltnings- och externa kostnader**

Adm., kontor, övrigt	42 426	30 650
Förvaltningsarvode	66 816	62 292
Inkasso/avhysning	7 233	0
Revisionsarvoden	0	7 500
	<b>116 475</b>	<b>100 442</b>

### **5 Personalkostnader**

Styrelse- och mötesarvoden	15 000	25 000
Sociala avgifter	4 119	9 557
	<b>19 119</b>	<b>34 557</b>

### **6 Avskrivningar**

Byggnad	577 270	542 295
Fjärrvärme och kabel-TV	11 510	11 510
Inventarier	12 456	12 456
	<b>601 236</b>	<b>566 261</b>

### **7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter	753	2 670
---------------	-----	-------

### **8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader	3 175 502	3 427 009
Avgår räntebidrag ./.	-824 548	-719 564
Finansiella kostnader avdragsgilla	1 250	1 250
	<b>2 352 204</b>	<b>2 708 695</b>

## 9 Byggnader

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	70 080 010	69 923 175
Nyanskaffningar	0	156 835
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>70 080 010</b>	<b>70 080 010</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 078 451	-1 524 646
Årets avskrivningar enligt plan	-588 780	-553 805
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 667 231</b>	<b>-2 078 451</b>

### Utgående bokfört värde

**67 412 779**                      **68 001 559**

Taxeringsvärden byggnader

38 800 000                      51 300 000

Taxeringsvärden mark

16 800 000                      11 728 000

**55 600 000**                      **63 028 000**

## 10 Maskiner och inventarier

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	62 281	62 281
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>62 281</b>	<b>62 281</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-29 012	-16 556
Årets avskrivningar enligt plan	-12 456	-12 456
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-41 468</b>	<b>-29 012</b>

### Utgående bokfört värde

**20 813**                              **33 269**

## 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	0	48 556
Förutbet ränteutgifter	3 999	0
Upplupna räntebidrag	105 651	28 370
Förutbetald kabel-tv	0	10 135
Fordran ISS, ersättning ränte- samt inkassokostn.	3 840	0
Övriga interimfordringar	62 460	1 146
	<b>175 950</b>	<b>88 207</b>

## 12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 006 000	9 003 000	312 775	172 209	-215 273
Disposition av föregående års resultat			78 195	-293 468	215 273
Årets resultat					208 565
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 006 000</b>	<b>9 003 000</b>	<b>390 970</b>	<b>-121 259</b>	<b>208 565</b>

### 13 Fastighetslån

#### Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek	4,64%	2005-03-30	10 998 397	11 058 756
Stadshypotek	3,42%	2006-03-30	10 998 413	11 054 180
Stadshypotek	4,89%	2006-03-30	10 928 740	10 990 919
Stadshypotek	4,68%	2005-05-01	398 245	398 245
SBAB	6,12%	2008-03-03	12 595 461	12 669 877
SBAB	5,98%	2005-08-22	12 616 713	12 691 262
JM AB	5,50%	rörligt	1 125 000	1 375 000
Avgår kortfristig del			-580 077	-567 710
			<b>59 080 892</b>	<b>59 670 529</b>

### 14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		580 077	567 710
Källskatt		0	9 500
		<b>580 077</b>	<b>577 210</b>

### 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden		15 000	0
Upplupna sociala avgifter		4 119	8 256
Upplupna utgiftsräntor		0	87 933
Förutbetalda hyror och avgifter		312 534	345 948
Upplupna va-avgifter		17 042	14 327
Upplupen uppvärmning		92 922	85 314
Upplupna elavgifter		17 119	0
Upplupen renhållning		29 263	257
Upplupna övriga kostnader		18 140	24 653
		<b>506 139</b>	<b>566 688</b>

### 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar		601 236	566 261
---------------	--	---------	---------

### 17 Förändring av kortfristiga skulder

Avsättning till inre reparationsfond samt kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

### 18 Långfristiga skulder

Amortering av lån		577 270	542 295
-------------------	--	---------	---------

## **19 Likvida medel**

### **Likvida medel**

Kassa och bank	855 182	1 008 721
Avräkning Ecuro Ekonomiförvaltning AB	306 854	336 650
	<b>1 162 036</b>	<b>1 345 371</b>

Hägersten 2005

Joakim Lindén

Charlotte Rickardsson

Kajsa Lidman

Bengt Olsson

Magnus Johansson

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits

Göran Wikell  
Revisor