

Brf Hägerstenshöjden

769601-2637

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2005

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hägerstenshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2005-04-28 bestått av:

Ordinarie	Peter Weiss	Ordförande
	Bengt Olsson	
	Magnus Johansson	
	Lars Jacobsson	
	Magnus Lindberg	

Fram till föreningsstämman var Joakim Lindén, Kajsa Lidman samt Charlotte Rickardsson ordinarie ledamöter.

Suppleanter	Maria Asplund
	Björn Arvidsson

Revisorer

Ordinarie	Birgitta Enlund
-----------	-----------------

Suppleant	Caroline Uliana
-----------	-----------------

Valberedning

Anna Backman
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 6 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under 2005.

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 10 st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning AB. Föreningen kommer från och med 2006 att själv ombesörja den ekonomiska förvaltningen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Wiab Service och städningen av KEAB Service.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomi

Omförhandling av lån har skett under året samt lånens bindningstid har setts över. Detta har resulterat i att antalet lån har minskat från 7 st till 5 st med genomgående bättre räntevillkor.

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

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 0 kronor per den 31 december 2005.
Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång (2005-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar (+) och skulder (-) från balansräkningen per 2004-12-31.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	9 111
årets resultat	514 782
	523 893

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	78 195
i ny räkning överföres	445 698
	523 893

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 och underhåll har utförts till en kostnad av 95 831 kronor.

Sedvanliga vår- och höststäddagar har genomförts under året likaså de årliga gemensamma festerna.

Verksamhet under kommande år

Fönsterreoveringen som planerades till 2005 är framflyttad till 2006.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes 2005-07-01 med 5% samt med ytterligare 10% fr.o.m. 2005-10-01

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.

Resultaträkning	Not	2005-01-01 -2005-12-31	2004-01-01 -2004-12-31
Föreningens intäkter	1	4 883 417	5 130 261
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-95 831	-98 523
Driftskostnader	3	-1 664 673	-1 734 891
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-114 080	-135 595
Avskrivningar	5	-638 890	-601 236
Resultat före finansiella poster		2 369 943	2 560 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	12 843	753
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 868 004	-2 352 204
Resultat efter finansiella poster		514 782	208 565
Årets resultat		514 782	208 565

Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	66 786 345	67 412 779
Mark		16 068 000	16 068 000
Maskiner och inventarier	9	8 357	20 813
		82 862 702	83 501 592
Summa anläggningstillgångar		82 862 702	83 501 592
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	630
Kundfordringar		788	0
Övriga fordringar	10	140 142	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	183 576	175 950
		324 506	176 580
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 652 861	855 182
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		101 458	306 854
		1 754 319	1 162 036
Summa omsättningstillgångar		2 078 825	1 338 616
Summa tillgångar		84 941 527	84 840 208

Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		15 006 000	15 006 000
Upplåtelseavgifter		9 003 000	9 003 000
Yttre reparationsfond		469 165	390 970
Summa bundet eget kapital		24 478 165	24 399 970
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		9 111	-121 259
Årets resultat		514 782	208 565
Summa fritt eget kapital		523 893	87 306
Summa eget kapital		25 002 058	24 487 276
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	58 437 709	59 080 892
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		116 676	46 823
Skatteskulder		278 000	139 000
Övriga skulder	14	608 336	580 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	498 748	506 140
Summa kortfristiga skulder		1 501 760	1 272 040
Summa eget kapital och skulder		84 941 527	84 840 208
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		62 287 840	62 287 840
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

		2005-01-01	2004-01-01
Kassaflödesanalys	Not	-2005-12-31	-2004-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		514 782	208 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	16	638 890	601 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 153 672	809 802
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-147 926	-88 663
Förändring av kortfristiga skulder	17	201 462	-327 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 207 208	393 935
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	18	-614 924	-577 270
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-614 924	-577 270
Årets kassaflöde		592 284	-183 335
Likvida medel vid årets början	19		
Likvida medel vid årets början		1 162 036	1 345 371
Likvida medel vid årets slut	19	1 754 320	1 162 036

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar 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.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2005-12-31	2004-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter garage	48 950	52 812
Hysesintäkter p-platser	62 740	59 235
Årsavgifter bostäder	4 749 708	4 993 140
Årsavgifter lokaler	7 200	6 400
Övriga ersättningar/intäkter	250	840
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 569	17 834
	4 883 417	5 130 261
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	95 831	98 523

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	110 577	107 961
Sotning	0	53 319
Yttre renhållning och snöröjning	185 394	174 796
Fastighetsel	154 438	201 596
Uppvärmning	825 155	776 674
Vatten	100 441	106 905
Sophämtning	48 019	49 350
Fastighetsförsäkringar	50 340	48 556
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	3 245
Kabel-TV	44 264	40 540
Internet/mobil	2 713	4 731
Hissbesiktning	4 332	25 823
Fastighetsskatt	139 000	139 000
Övriga driftskostnader	0	2 395
	1 664 673	1 734 891

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	20 154	42 426
Mobiltelefon	3 276	0
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Lagst arbetsgivaravg	4 806	4 119
Förvaltningsarvode	68 344	66 816
Inkasso/avhysning	0	7 233
Revisionsarvoden	2 500	0
	114 080	135 594

5 Avskrivningar

Byggnad	614 924	577 270
Fjärrvärme och kabel-TV	11 510	11 510
Inventarier	12 456	12 456
	638 890	601 236

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	12 843	753
---------------	--------	-----

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	2 609 834	3 175 502
Avgår räntebidrag ./.	-742 170	-824 548
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	340	1 250
	1 868 004	2 352 204

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	70 080 010	70 080 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	70 080 010	70 080 010

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 667 231	-2 078 451
Årets avskrivningar enligt plan	-626 434	-588 780
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 293 665	-2 667 231

Utgående bokfört värde	66 786 345	67 412 779
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	38 800 000	38 800 000
Taxeringsvärden mark	16 800 000	16 800 000
	55 600 000	55 600 000

9 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	62 281	62 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	62 281	62 281

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-41 468	-29 012
Årets avskrivningar enligt plan	-12 456	-12 456
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-53 924	-41 468

Utgående bokfört värde	8 357	20 813
-------------------------------	--------------	---------------

10 Övriga fordringar

Skattefordran	140 142	0
---------------	---------	---

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbet ränteutgifter	2 517	3 999
Upplupna räntebidrag	105 651	105 651
Förutbetald SPCS/Visma	10 925	0
Fordran ISS, ersättning ränte- samt inkassokostn.	0	3 840
Övriga interimfordringar	64 483	62 460
	183 576	175 950

Övriga interimfordringar avser förutbetald försäkring 060101 - 061231, 52 444 kronor samt förutbetald kabel-TV kvartal 1, 2006, 12 039 kronor

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	390 970	-121 259	208 565
Disposition av föregående års resultat			78 195	130 370	-208 565
Årets resultat					514 782
Belopp vid årets utgång	15 006 000	9 003 000	469 165	9 111	514 782

13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring	Stadshypotek	4,64%	2005-03-30	10 998 397
Stadshypotek	3,42%	2006-03-30	10 942 697	10 998 413
Stadshypotek	4,89%	2006-03-30	10 871 344	10 928 740
Stadshypotek	4,68%	2005-05-01	0	398 245
SBAB	6,12%	2008-03-03	12 514 903	12 595 461
SBAB	5,98%	2005-08-22	0	12 616 713
JM AB	5,50%	rörligt	0	1 125 000
OEB	1,90%	rörligt	12 158 150	0
OEB	1,90%	rörligt	12 558 951	0
Avgår kortfristig del			-608 336	-580 077
			58 437 709	59 080 892

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	608 336	580 077
----------------------------------	---------	---------

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	15 000	15 000
Upplupna sociala avgifter	4 806	4 119
Förutbetalda hyror och avgifter	285 590	312 534
Beräknat arvode för revision	2 500	0
Upplupna va-avgifter	13 125	17 042
Upplupen uppvärmning	111 343	92 922
Upplupna elavgifter	18 000	17 119
Upplupen renhållning	34 888	29 263
Upplupna övriga kostnader	13 496	18 140
	498 748	506 139

16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	638 890	601 236
---------------	---------	---------

17 Förändring av kortfristiga skulder

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

18 Långfristiga skulder

Lösen/amortering av lån	614 923	577 270
-------------------------	---------	---------

19 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank	1 652 861	855 182
Avräkning Ecuero Ekonomiförvaltning AB	101 458	306 854
	1 754 319	1 162 036

Hägersten 2006-

Peter Weiss

Lars Jacobsson

Magnus Lindberg

Bengt Olsson

Magnus Johansson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Birgitta Enlund
Revisor