

**ÅRSREDOVISNING**

**BRF Hägerstenshöjden**

**Org.nr 769601-2637**

**för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31**

Styrelsen för BRF Hägerstenshöjden lämnar följande årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamhet

Ekonomi och verksamhet under året som gått

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 175.826 kronor. Styrelsen har under året beslutat att aktivera reparationsfond med samma belopp. Under året har reparation av taken för portarna 6, 8, 10 och 12 genomförts till en kostnad av 3,1 mkr. Sedvanliga vår- och höststäddagar har genomförts under året likaså de årliga gemensamma festerna. Ingen av de 6 medlemmar som innehar reve-slån i föreningen har amorterat på lånet eller flyttat ut.

Verksamhet under kommande år

I syfte att förbättra föreningens ekonomi skall styrelsen fortsätta att driva projekt angående justering av befintlig anläggning. Styrelsen har upprättat en treårsplan avseende större fastighetsprojekt. Fokus under året 2012 ligger på att byta ut värmeväxlare och pumpar i hur 10 och 12, renovera hissen i port 12, renovera balkongerna på den nedre gården port 5-9, ombyggnation av takdränning port 13 och tätning av fönstren i den gamla delen samt utöka avfallssorteringen i jakt på att sänka utgifter och förbättra miljön.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-05-05 följande sammansättning.

Karl-Erik Thunholm, Ledamot	Ordförande
Bengt Olsson, Ledamot	
Max Jacobson, Ledamot	
Kamilla Englund, Ledamot	
Erik Denke Winberg, Ledamot	

Olof Hallström, Suppleant  
Henrik Harr, Suppleant  
Anna Lange, Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Karl-Erik Thunholm och Bengt Olsson i förening.

Revisor(er)  
Anna Forsslund,  
Mazars Set, Ordinarie

Valberedning  
Annika Jansson  
Caroline Uliana  
Leena Enäkoski

### 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, utbyggda fristående bostadshus, garagebyggnad samt förråd för sophantering. I byggnaden inryms även tvättstugor, en gemensamhetslokal mm. Den totala boytan är 5213 kvm. Föreningen hade vid årets slut 96 medlemmar.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 1 st överlåtelse ägt rum till ett försäljningspris av 26.786 kronor per kvm i genomsnitt, (år 2010= 31.268 kr). Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under 2011. 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 bosattdrässhavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 16 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 2011) 1.302 kronor per lägenhet och 0,4% av taxeringsvärdet.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har justerats med 6% januari månad och 10% i maj månad 2011. Årsavgiften justeras med 12% januari månad 2012.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift på 2,5% av basbeloppet (2011=1.070 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2011=428 kr). Påminnelseavgiften uttages med 50 kronor vid sen betalning.

### Flerårsöversikt

		2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	kr	494	432
Lån/kvm bostadsrättsyta	kr	2 535	2 552
Soliditet	%	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:

<b>Balanserad vinst</b>	<b>515 340</b>
Årets resultat	-186 671
	<hr/>
	328 669

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:**

avsättning till yttre underhållsfond, enligt stadgarna	78 195
överföring till ny räkning	250 474
	<hr/>
	328 669

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>	1		
Intäkter		<u>2 804 306</u>	<u>2 427 185</u>
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 804 306</b>	<b>2 427 185</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-175 826	-299 106
Driftkostnader	3	-1 971 929	-2 032 268
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-92 862	-81 443
Avskrivningar	5	<u>-439 043</u>	<u>-220 966</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>124 646</b>	<b>-206 598</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	59 598	110 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-370 914</u>	<u>-358 098</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-186 670</b>	<b>-454 139</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-186 670</b>	<b>-454 139</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	66 971 953	64 198 403
Mark		16 068 000	16 068 000
Maskiner och inventarier	9	106 886	124 296
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 146 839</b>	<b>80 390 699</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordran årsavgifter		38 364	0
Övriga fordringar	10	84 840	84 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49 699	72 244
<u>Kassa och bank</u>		3 000	1 525 841
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>175 903</b>	<b>1 682 094</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>83 322 742</b>	<b>82 072 793</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser	13	58 082 431	58 082 431
Upplåtelseavgifter		9 003 000	9 003 000
Yttre reparationsfond		315 859	413 490
Summa bundet eget kapital		67 401 290	67 498 921
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		515 340	871 847
Årets resultat		-186 671	-454 139
Summa fritt eget kapital		328 669	417 708
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 729 959</b>	<b>67 916 629</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	14 804 531	13 140 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 804 531</b>	<b>13 140 718</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut kortfristig		0	162 924
Leverantörsskulder		360 092	393 570
Skatteskulder		167 641	165 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	260 519	293 267
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>788 252</b>	<b>1 015 446</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 322 742</b>	<b>82 072 793</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</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

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Årsavgift bostäder	2 574 352	2 253 600
Hysesintäkt garage	73 800	57 650
Hysesintäkt parkeringsplats	120 600	79 800
Hysesintäkt lokal	23 500	22 800
Avgift överlåtelse av bostad	3 210	6 370
Avgift pantsättning	7 704	6 464
Avgift påminnelse faktura	1 140	500
Öresutjämning		1
	<hr/>	<hr/>
	2 804 306	2 427 185

### 2 Underhållskostnader

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Underhållskostnader	175 826	299 106
	<hr/>	<hr/>
	175 826	299 106

### **3 Driftskostnader**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Städ	116 286	114 492
Sophämtning och renhållning	75 756	82 740
Hissar- besiktningar och reparationer	121 797	108 453
Trädgårdsskötsel/snörojning	164 645	209 106
El fastigheten	197 262	196 539
Fastighetsförsäkring	46 190	44 009
Fastighetsskatt	84 636	83 005
Vatten	112 579	86 668
Tele, mobil, bevakning	3 277	2 372
Fjärrvärme, Fortum	989 542	1 047 972
Kabel TV	59 959	56 911
	<u>1 971 929</u>	<u>2 032 267</u>

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

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Korttidsinventarier (3 år)	1 950	2 094
Adm/kontorsmatrl/data	6 223	7 155
Styrelsearvode	-15 000	15 000
Revisorsarvode	15 000	12 531
Redovisningstjänster	42 951	
Övriga förvaltningskostnader	6 410	6 610
Bankkostnader	1 942	3 963
Arbetsgivaravgifter	-1 571	10 541
Representation	12 857	3 549
Arvode Margareta A	10 000	20 000
Övriga externa tjänster	12 100	
	<u>92 862</u>	<u>81 443</u>

### **5 Avskrivningar**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Byggnader	349 432	162 924
Anläggningar	41 451	15 081
Inventarier	48 160	42 961
	<u>439 043</u>	<u>220 966</u>

### **6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ränteintäkter bank	2 082	6 224
Ränteintäkter skattekonto	490	
Ränteintäkter kundfordringar	193	120
Räntenetto reverslån	56 833	104 213
	<u>59 598</u>	<u>110 557</u>

### **7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Räntekostnader lån	370 914	378 549
Räntebidrag Boverket		-20 451
	<u>370 914</u>	<u>358 098</u>

### **8 Byggnader och mark**

<b>Akkumulerad anskaffningsvärde</b>	<b>20111231</b>	<b>20101231</b>
Ingående anskaffningsvärde	70 224 804	70 080 010
Årets anskaffningar	3 164 433	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	73 389 237	70 080 010
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-6 026 401	-5 703 602
Årets avskrivningar	-390 883	-178 005
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 417 284	-5 881 607
 Bokfört värde	 66 971 953	 64 198 403
 Taxeringsvärde byggnader	 57 000 000	 57 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000

### **9 Maskiner och inventarier**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	277 088	251 031
Årets inköp	30 750	26 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	307 838	277 088
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-152 792	-109 831
Årets avskrivningar	-48 160	-42 961
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 952	-152 792
 Bokfört värde	 106 886	 124 296

### **10 Övriga kortfristiga fordringar**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Skattekonto SKV	84 840	84 009

### **11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Försäkring	34 428	46 190
ComHem	15 271	14 784
Resta/TVÅ		3 406
Boverket, upplupna räntebidrag		5 166
SPCS Visma		2 698
	49 699	72 244

### **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	58 082 431	9 003 000	413 490	871 848	-454 139
Disposition av föregående årets resultat			78 195	-532 334	454 139
Ianspråktagande av yttre reparationsfond enl styrelsebeslut			-175 826	175 826	
Årets resultat					-186 671
Belopp vid årets utgång	58 082 431	9 003 000	315 859	515 340	-186 671



### **13 Inbetalda insatser**

Insatser	15 006 000
Beslutade insatshöjningar	46 292 261
-varav ännu ej betalda insatshöjningar	<u>-3 215 830</u>
	58 082 431

Inbetalda insatser har i år redovisats i enlighet med ÅRL 3:6. Ändring har gjorts i jämförelsetalen för att uppnå bättre jämförbarhet mellan åren.

### **14 Skuld till kreditinstitut**

		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Lån Danske Bank	3,99% till 2012 04 01	10 000 000	9 924 888
Reverslån SEB	3,34% till 2012 03 20	3 215 830	3 215 830
Checkkredit (3 500 000)	3,68% utnyttjad kredit	<u>1 588 701</u>	
		14 804 531	<u>13 140 718</u>

Ändring har gjorts i jämförelsetal 2010 från Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter till Skuld till kreditinstitut för att nå en mer riktig jämförbarhet mellan åren.

### **15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Förutbetalda avgifter och hyror	237 475	185 707
Uppl snöröjning		42 288
Uppl reparationer		18 881
Uppl övriga kostnader	8 044	1 144
Uppl arvoden till styrelsen		15 000
Uppl arvoden till revisorer	15 000	11 250
Uppl sociala avgifter		10 997
Uppl källskatt		<u>8 000</u>
	<u>260 519</u>	<u>293 267</u>

Hägersten 2012-04-16

Erik Winberg  
Ledamot

Kamilla Englund  
Ledamot

Max Jacobson  
Ledamot

Bengt Olsson  
Ledamot

Karl-Erik Thunholm  
Ordförande

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits 20 - -

Anna Forslund  
Godkänd revisor