

Årsredovisning

för

BRF Hägerstenshöjden

769601-2637

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Tilläggsupplysningar	8-12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hägerstenshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Verksamhet

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 391 490 kronor. Översyn av samtliga tak har gjorts med vissa förbättringar och alla taken bedöms nu vara av god standard.

Styrelsen har beslutat att avsätta till den yttre reparationsfonden i enlighet med stadgarna, 78 190 kronor.

Ingen av de 4 medlemmar som innehar reverslån i föreningen har löst sina lån.

Sedvanliga vår- och höststäddagar har genomförts samt några gemensamma pubkvällar och två loppisar.

Med anledning av att försöka skapa både kort- och långsiktig intäkt till föreningen genomfördes en råyfeförsäljning som inbringade 320 000 kronor, till det följer även en intäkt i form av ytterligare månadsavgift för dessa ytor.

Styrelsen har under året sagt upp de flesta gamla avtal och slutit nya, vilket har medfört lägre kostnader för föreningen.

Verksamhet under kommande år:

I syfte att förbättra föreningens ekonomi skall styrelsen fortsätta att driva projekt angående justering av befintligt anläggning. Styrelsen uppdaterar löpande den 5-årsplan som upprättats för större fastighetsprojekt och fokus under det kommande året kommer att ligga på fönsterrenovering. I jakten på att sänka utgifter fortsätter styrelsen att se över avtal, lån och räntor samt att sopsortera.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-21 följande sammansättning

Max Jacobson, Ledamot	Ordförande
Olof Hallström, Ledamot	Kassör
Anna Lange Nilsson, Ledamot	
Mattias Håkansson Naesilius, Ledamot	
Anders Wallberg, Ledamot	
Frida Östman, Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Max Jacobson och Anna Lange Nilsson i förening.

Revisor
Anna Forslund
Mazars Set, Ordinarie

Valberedning
Caroline Uliana
Lena Enäkoski
Karl-Erik Thunholm

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 fd 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 101 medlemmar.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 6 st överlåtelse äger rum till ett försäljningspris av 36 159 kronor per kvm i genomsnitt (år 2012 36.229 kr).

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under 2013 (en andrahandsuthyrning från 2012 kvarstår). 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 lägenheten som innehåller 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 13 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 nybyggnadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften beräknas till den lägsta värdet av (för år 2013) 1 210 kronor per lägenhet och 0,3% av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

Årsavgifterna har justerats med 12% januari månad 2013. Årsavgiften för 2014 blir oförändrad.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift på 2,5% av basbeloppet (2013 = 1 112 kr). Pansättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2013 = 445 kr). Påminnelseavgiften uttages med 50 kronor vid sen betalning.

FLERÅRSÖVERSIKT	1301-1312	1201-1212	1101-1112	1001-1012
Årsavgift / kvm	623	560	494	432
bostadsrättsyta kr				
Lån/kvm	2 535	2 535	2 535	2 552
bostadsrättsyta kr				
Soliditet	84	84	83	83
%				

Definitioner av nyckeltal**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäcker, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-498 783
Årets resultat	248 721
Summa	-250 062

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond, enligt stadgarna	78 190
Balanseras i ny räkning	-328 252
Summa	-250 062

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	1	3 508 592	3 150 861
Övriga rörelseintäkter		36 196	0
Summa		3 544 788	3 150 861
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-391 490	-940 404
Driftkostnader	3	-1 892 938	-1 874 111
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-122 887	-113 938
Avskrivningar	5	-514 201	-514 006
Summa		-2 921 516	-3 442 459
RÖRELSERESULTAT		623 272	-291 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	68 949	36 604
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-443 500	-494 268
Summa		-374 551	-457 664
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		248 721	-749 262
RESULTAT FÖRE SKATT		248 721	-749 262
ÅRETS RESULTAT		248 721	-749 262

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	8	66 032 162	66 502 155
Mark		16 068 000	16 068 000
Maskiner och inventarier	9	18 470	62 678
Summa		82 118 632	82 632 833

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**82 118 632****82 632 833****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Fordran årsavgifter		56 433	78 557
Övriga fordringar		0	1 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	90 208	51 264
Summa		146 641	131 110

Kassa och bank**3 000****3 000****SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****149 641****134 110****SUMMA TILLGÅNGAR****82 268 273****82 766 943**

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	12	59 088 697	58 768 697
Upplåtelseavgifter		9 003 000	9 003 000
Yttre reparationsfond		472 239	394 049
Summa		68 563 936	68 165 746
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-576 973	250 479
Årets resultat		248 721	-749 262
Summa		-328 252	-498 783
SUMMA EGET KAPITAL		68 235 684	67 666 963
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 220 899	14 255 159
Summa		13 220 899	14 255 159
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		317 474	354 138
Skatteskulder		88 725	173 355
Övriga skulder	14	88 267	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	317 224	317 328
Summa		811 690	844 821
SUMMA SKULDER		14 032 589	15 099 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 268 273	82 766 943
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning		34 645 000	34 645 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

VÄRDERINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciper

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 ursprungligt anskaffningsvärde 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. Behörigt organ är stämman. Stämman kan dock bevilja styrelsen behörighet att reservera och ianspråka medel från fonden för yttre underhåll.

Ytterligare upplysningar hänvisas till not

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1 2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodisering förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014

NOTER

Not 1 Föreningens intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Årsavgift bostäder	3 286 752	2 913 629
Hysesintäkt garage	69 000	71 750
Hysesintäkt parkeringsplats	120 400	122 550
Hysesintäkt lokal	27 000	27 000
Avgift överlåtelse av bostad	4 448	4 400
Avgift pantsättning	445	5 232
Avgift påminnelse faktura	550	650
Övriga intäkter	-3	5 650
	3 508 592	3 150 861

Not 2 Underhållskostnader	2013-12-31	2012-12-31
Underhållskostnader	-391 490	-940 404
	-391 490	-940 404
Not 3 Driftskostnader	2013-12-31	2012-12-31
Städ	-120 700	-116 039
Sophämtning och renhållning	-91 119	-69 358
Hissar - besiktningar och reparationer	-38 906	-50 053
Trädgårdsskötsel/snöröjning	-214 769	-133 832
El fastigheten	-135 951	-154 324
Fastighetsförsäkring	-35 540	-34 428
Fastighetskatt	-88 725	-88 719
Vatten	-101 438	-106 512
Tele, mobil, bevakning	-2 117	-2 681
Fjärrvärme, Fortum	-1 000 769	-1 057 081
Kabel TV	-62 904	-61 084
	-1 892 938	-1 874 111
Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Adm/kontorsmtrel/dat	-2 568	-1 243
Revisorsarvode	-14 500	-13 463
Redovisningstjänster	-78 032	-78 835
Övriga förvaltningskostnader	-1 845	-900
Bankkostnader	-4 280	-4 342
Styrelseomkostnader	-15 345	0
Övriga externa tjänster	-6 318	-15 155
	-122 888	-113 938
Not 5 Avskrivningar	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader	-349 428	-349 432
Anläggningar	-120 565	-120 366
Inventarier	-44 208	-44 208
	-514 201	-514 006
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2013-12-31	2012-12-31
Ränteintäkter skattekonto	72	4
Ränteintäkter kundfordringar	575	478
Räntenetto reverslån	68 303	36 122
	68 950	36 604

	2013-12-31	2012-12-31
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader lån	-463 831	-493 718
Räntekostnader skatteverket	-903	-550
Räntekostnader övrigt	21 234	0
	-443 500	-494 268
Not 8 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 389 237	73 389 237
Utgående anskaffningsvärden	73 389 237	73 389 237
Ingående avskrivningar	-6 887 082	-6 417 284
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-469 993	-469 798
Utgående avskrivningar	-7 357 075	-6 887 082
Utgående redovisat värde	66 032 162	66 502 155
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	26 000 000	26 000 000
Byggnader	53 400 000	57 000 000
Summa	79 400 000	83 000 000
Not 9 Maskiner och inventarier	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	307 838	307 838
Utgående anskaffningsvärden	307 838	307 838
Ingående avskrivningar	-245 160	-200 952
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-44 208	-44 208
Utgående avskrivningar	-289 368	-245 160
Utgående redovisat värde	18 470	62 678

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	37 673	35 540
ComHem	16 069	15 724
.se	270	
Försäkringsersättning	36 196	0
	90 208	51 264

Not 11 Eget kapital

	Inbet insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 768 697	9 003 000	394 049	250 479	-749 262
Försäljning av råytor	320 000				
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Disposition av föregående årets resultat			78 190	-827 452	749 262
Årets resultat					248 721
Belopp vid årets utgång	59 088 697	9 003 000	472 239	-576 973	248 721

Not 12 Inbetalda insatser

	2013-12-31	2012-12-31
Insatser	15 006 000	15 006 000
Beslutade insatshöjningar	46 612 261	46 292 261
Beslutade insatshöjningar ännu ej betalda	-2 529 564	-2 529 564
Enligt balansräkningen för innevarande år	59 088 697	58 768 697

Not 13 Skuld till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Lån Danske Bank 3,042% till 2014-03-31	10 000 000	10 000 000
Reverslån SEB 2,55% till 2014-03-19	2 529 564	2 529 564
Checkkredit (3 500 000) 3,042% utnyttjad kredit	691 335	1 725 595
	13 220 899	14 255 159

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto SKV	88 267	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 267	0
Utgående bokfört värde	88 267	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	293 416	293 186
Uppl övriga kostnader	8 808	9 142
Uppl arvoden till revisorn	15 000	15 000
	317 224	317 328

Underskrifter

Hägersten

2014-04-28



Max Jacobsson



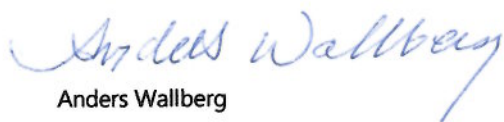
Anna Lange Nilsson



Olof Hallström



Mattias Håkansson Naeselius



Anders Wallberg

Min revisionsberättelse har lämnats Hägersten. 4 maj 2014



Anna Forslund

Auktoriserad 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 2013.

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 2013 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 2013.

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 revisionsssed 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 4 maj 2014



Anna Forsslund
Auktoriserad revisor