

Årsredovisning

för

Brf Hägerstenshamnen 2

716420-0714

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Hägerstenshamnen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Fastighet: Träpatronen 2

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Paul Kvamme	Ordförande
Cristina Ridderborg	Kassör
Birgit Legrén	Sekreterare
Solveig Larsson	Ledamot
Leif Lydig	Ledamot
Ingrid Norman	Suppleant
Lennart Blom	Suppleant

Revisor har varit Håkan Larsson KPMG och internrevisor har varit Per-Ove Hedberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Solveig Larsson och Leif Lydig.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2008-05-21

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten består av 34 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3st lokaler samt 42 st mindre förvaringsytor.

Föreningen har inte haft någon anställd personal

Arvoden till styrelse och revisor har utbetalts med 37 498kr och för extra arbeten 10 746kr (Inkl underhållsgruppens arvoden)

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäklari & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Fastigheten

Underhållsgruppen för Brf2, bestående av:

Leif Lydig (sammankallande)
Berndt Legrén
Per-Ove Hedberg
Alois Bühler
Lennart Blom

har under 2008 haft ett antal informella arbetsdagar där bla följande aktiviteter utförts:

Förebyggande underhåll enligt uppgjord plan
Koordinering av arbeten utförda av externa hantverkare för tak, hissar och VVS
Ventilationskontroll samt OVK-besiktning
Begärt in offerter för byte av styr/regler-utrustning
Konditionstest av värmepump
Begärt in offert för byte av varmvattenmätare
Omprogrammering av tidur till 01.00-21.00
Bullermätning av sovrum i lgh 512
Rengöring av batteri för värmeåtervinning

Dessutom har gruppen medverkat till kostnadsbesparande åtgärder som:

Optimering av värmeförbrukning
Körning av värmepump

För 2009 har följande aktiviteter planerats:

Byte av takbeläggning på undre tak (trädgårdssida)
Utreda eventuellt byte av termostatventiler
Reparation av påfyllningsventil och avluftningsventiler för köldmedel i värmeåtervinningssystem
Utreda eventuellt behov av sotning av ventilationskanaler
Byte av styr/regler-utrustning
Löpande förebyggande underhåll

Ekonomi

I linje med föreningens målsättning att under ytterligare några år amortera så mycket som vår ekonomi ger utrymme för, har även i år gjorts extra-amorteringar.

Lånen har minskat med 900 000 kr till 21 132 610 kr. Räntekostnaden har därmed minskat med ca 35 000 kr. Av sammanlagda lånesumman har vi nu två lån på tillsammans 10 200 000 kr med rörlig ränta.

Vi hade villkorsändring på ett av våra lån under den mest turbulenta perioden i höstas varför vi valde att lägga om lånet till rörlig ränta. Vi avvaktar ränteläget framöver innan vi binder ett av lånen igen.

Övriga bundna lån löper med 4-års intervaller.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 33 697 000 kr varav 10 672 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 30 800 000 kr samt lokaler 2 897 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Föregående balanserat resultat	3 220 463
Avsättning till yttre fond	-101 414
Årets resultat	440 398
	3 559 447

Styrelsen föreslår att resultatet disponieras så:
att i ny räkning överförs

3 559 447

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	2 474 485	2 589 761
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-57 187	-32 318
Reparationer och underhåll	3	-49 886	-64 106
Taxebundna kostnader	4	-339 536	-317 051
Övriga driftskostnader	5	-20 327	-18 739
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-75 947	-56 656
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-59 337	-55 250
Fastighetsskatt		-69 770	-124 970
Rörelseresultat före avskrivningar		1 802 495	1 920 671
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-326 694	-326 694
Rörelseresultat		1 475 801	1 593 977
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		17 209	13 777
Skatteränta ej skattepliktig		0	594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 050 278	-865 139
Kapitalkostnader		-2 334	-2 090
		-1 035 403	-852 858
Resultat efter finansiella poster		440 398	741 119
Årets resultat		440 398	741 119

Balansräkning

Not

2008-12-31

2007-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	8,9	33 448 103	33 774 797
Mark		1 579 790	1 579 790
		35 027 893	35 354 587

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		35 030 693	35 357 387

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran avgifter/hyror		0	7 838
Skattefordran		22 255	47 911
Momsfordran		0	1 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	25 209	20 327
		47 464	77 181

Kassa, bank och värdepapper

Kassa och bank		394 440	334 658
Summa omsättningstillgångar		441 904	411 839

Summa tillgångar

35 472 597 **35 769 226**

Balansräkning

Not

2008-12-31

2007-12-31

Eget kapital, och skulder

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		5 356 060	5 356 060
Upplåtelseavgifter		1 756 595	1 756 595
Särskilt tillskott		500 000	500 000
Fond yttre underhåll		2 706 828	2 605 414
		10 319 483	10 218 069

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 119 049	2 479 344
Årets resultat		440 398	741 119
		3 559 447	3 220 463

Summa eget kapital

13 878 930

13 438 532

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	21 132 610	22 032 610
-----------------------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Momsskuld		4 554	0
Ingående moms		0	0
Anställdas skatter		12 238	12 464
Leverantörsskulder		124 647	84 560
Övriga skulder		7 710	7 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	311 908	193 350
		461 057	298 084

21 593 667

22 330 694

Summa eget kapital, och skulder

35 472 597

35 769 226

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		30 390 000	30 390 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2008	2007
Byggnad	0,9 %	0,9 %
Fastighetsförbättringar	0,9 %	0,9 %
Skyddsrum	0,9 %	0,9 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2008	2007
Årsavgifter	2 135 352	2 253 786
Hyror lokaler	304 152	303 325
Överlåtelse-/pansättningsavgift	4 472	6 432
Diverse intäkter	20 709	18 992
Hyror gästlägenhet	9 300	6 975
Förseningsavgift	500	250
	2 474 485	2 589 760

2 Fastighetsskötsel och städning

	2008	2007
Grovsopor	6 617	2 328
Städning entreprenad	41 454	16 828
Gård	0	1 192
Förbrukningsmaterial	1 900	3 733
Hiss	7 217	8 236
	57 188	32 317

3 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Trapphus	1 045	0
Gården	3 226	558
VVS	0	3 701
Värmeanläggning	3 134	0
Tvättstuga	31 091	0
Hiss	0	13 334
Tak	8 544	45 896
Ventilation	2 714	617
Övrigt	132	0
	49 886	64 106

4 Taxebundna kostnader

	2008	2007
Vattenkostnader	30 813	41 350
Värmekostnader	225 983	179 878
El-och gaskostnader	70 445	82 471
Sophämtning	12 295	13 352
	339 536	317 051

5 Övriga driftskostnader

	2008	2007
Försäkringskostnader	20 327	18 739

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2008	2007
Bilersättning skattefri	32	306
Revisionsarvode	15 091	11 104
Förvaltningsarvode	37 277	36 290
Konsultarvode	12 954	0
Administration	3 213	2 018
Trivselkostnader	1 318	2 748
Avgift organisation	4 190	4 190
Kortidsinventarier	1 873	0
	75 948	56 656

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2008	2007
Löner extrapersonal	10 746	6 747
Arbetsgivaravgifter	11 093	10 104
Löneskatt	0	1 401
Styrelsearvode	36 499	35 999
Revisorsarvode (internt)	999	999
	59 337	55 250

H

8 Avskrivningar

	2008-12-31	2007-12-31
Byggnad	304 248	304 248
Fastighetsförbättringar	12 915	12 915
Hissanläggning	9 531	9 531
	326 694	326 694

9 Byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	36 298 759	36 298 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 298 759	36 298 759
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 523 962	-2 197 268
Årets avskrivningar	-326 694	-326 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 850 656	-2 523 962
Utgående redovisat värde	33 448 103	33 774 797
Taxeringsvärden byggnader	23 025 000	23 025 000
Taxeringsvärden mark	10 672 000	10 672 000
	33 697 000	33 697 000

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda försäkring	21 953	20 327
Förutbetalt vatten	3 256	0
	25 209	20 327

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 356 060	1 756 595	2 605 414	2 479 344	741 119
Avsättning yttre fond			101 414	-101 414	
Disposition av föregående års resultat:				741 119	-741 119
Årets resultat					440 398
Belopp vid årets utgång	5 356 060	1 756 595	2 706 828	3 119 049	440 398

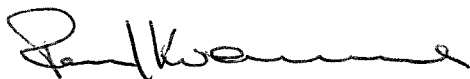
12 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2008-12-31	2007-12-31
Swedbank Hypotek AB	4,56 %	2011-04-04	5 470 145	5 470 145
Swedbank Hypotek AB	2,83 %	2009-03-15	5 400 000	5 700 000
Swedbank Hypotek AB	2,89 %	2009-06-10	2 462 465	2 462 465
Swedbank Hypotek AB	2,89 %	2009-03-15	4 800 000	5 400 000
Swedbank Hypotek AB	4,92 %	2011-04-25	3 000 000	3 000 000
			21 132 610	22 032 610

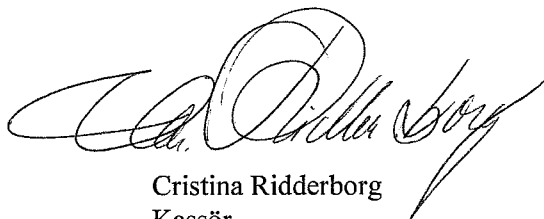
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 833	11 383
Upplupna räntekostnader	44 916	48 724
Förutbetalda avgifter och hyror	246 159	126 243
Upplupet revisorsarvode	10 000	7 000
	311 908	193 350

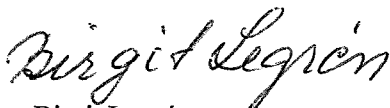
Hägersten den 28/4 2009.



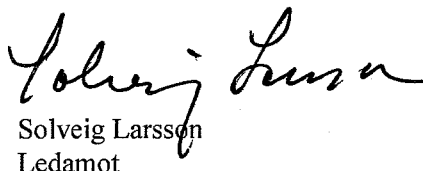
Paul Kvamme
Ordförande



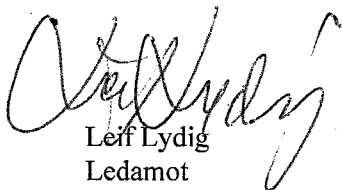
Cristina Ridderborg
Kassör



Birgit Legrén
Sekreterare



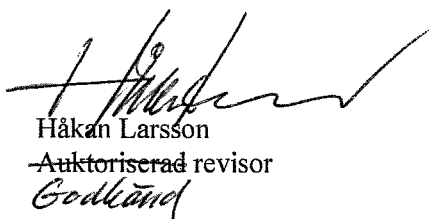
Solveig Larsson
Ledamot



Leif Lydig
Ledamot

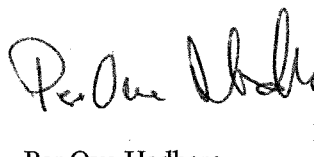
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2009.



Håkan Larsson
Auktoriserad revisor

Godkänd



Per Ove Hedberg
Revisor (Intern)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen 2

Org nr 716420-0714


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen 2 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

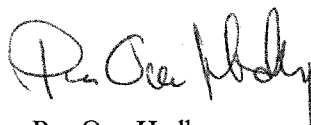
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 april 2009


Håkan Larsson
Godkänd revisor FAR-SRS



Per-Ove Hedberg