

Årsredovisning

för

Brf Hägerstenshamnen 2

716420-0714

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Hägerstenshamnen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Fastighet: Träpatronen 2

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Paul Kvamme	Ordförande
Cristina Ridderborg	Kassör jan-aug 2009 (lämnade styrelsen 2009-08-31)
Paul Kvamme	Kassör sept-dec 2009
Birgit Legrén	Sekreterare
Solveig Larsson	Ledamot
Leif Lydig	Ledamot
Ingrid Norman	Suppleant
Thomas Lindblad	Suppleant

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Paul Kvamme och Birgit Legrén.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2009.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten består av 34 st medlemslägenheter varav 1 st har överlåtits under året.

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse, internrevisor samt grundarvode till underhållsgruppen har utbetalats med 39 496 kr. Arvoden för extra arbeten har utbetalats med 7 109 kr.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

u

Teknisk förvaltning

Underhållsgruppen för Brf2, bestående av:

Leif Lydig (sammankallande)

Berndt Legrén

Per-Ove Hedberg

Alois Buhler

har under 2009 haft ett antal informella arbetsdagar.

Vidare har följande aktiviteter har utförts eller utrustning åtgärdats:

- Förebyggande underhåll enligt uppgjord plan
- Koordinering av arbeten utförda av externa hantverkare för tak, hissar och styr/regler
- Byte av filter för frånluftsaggregat
- Reparation av påfyllningsventil och avluftningsventiler för köldmedel i värmeåtervinningssystem
- Byte av hydraulikutrustning i hissmaskinrum port 21
- Byte av styr/regler-utrustning
- Rengöring av yttersida av balkongräcken (4 st lägenheter)
- Åtgärdat läckage på undre tak
- Spolning av värmeväxlare
- Radonmätning av 3 lägenheter

Dessutom har gruppen medverkat till kostnadsbesparande åtgärder som:

- Optimering av värmeförbrukning och körning av värmepump

För 2010 har följande aktiviteter planerats:

- Översyn av takbeläggning på undre tak (trädgårdssida)
- Översyn av medlemmars våtrum
- Översyn av läckande hängrännor
- Utredda eventuellt byte av termostatventiler
- Utredda eventuellt behov av sotning av ventilationskanaler
- Löpande förebyggande underhåll
- Förstärkning av inbrottskydd port 19,21 samt altandörrar
- Spolning av kretsar för värmeåtervinning
- Begära in offerter för byte till godkänt köldmedel i värmepump

Ekonomi

Den låga reporäntan under året innebar låga räntekostnader på föreningens rörliga lån och styrelsen kunde vid styrelsemöte 2009-11-18 besluta att december månad skulle vara avgiftsfri. En avgiftsfri månad motsvarar en sänkning av årsavgifterna med 8,33 %.

Vid samma styrelsemöte beslöts även att årsavgifterna från 2010-01-01 skulle sänkas med 10 %.

Styrelsen har under året bevakat ränteläget och har med anledning av de låga räntorna på de rörliga lånen valt att ej binda någon del av dessa. Föreningens lån uppgår vid årsskiftet lån till 20 732 610 kr varav de rörliga lånen, efter en amortering på 400 000 kr, utgör 12 262 465 kr.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 33 697 000 kr varav 10 672 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat på bostäder 30 800 000 kr och lokaler 2 897 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

H

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Ansamlad vinst	3 559 448
Reservering yttre fond	- 224 586
Årets resultat	780 882
Summa	4 115 744

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

4 115 744

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

M

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	2 313 870	2 474 485
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-62 169	-57 187
Reparationer och underhåll	3	-79 745	-49 886
Taxebundna kostnader	4	-350 412	-339 536
Övriga driftskostnader	5	-21 953	-20 327
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-70 940	-75 947
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-48 976	-59 337
Fastighetsskatt		-72 218	-69 770
Rörelseresultat före avskrivningar		1 607 457	1 802 495
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-195 630	-326 694
Rörelseresultat		1 411 827	1 475 801
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		719	17 209
Skatteränta ej skattepliktig		1 213	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-630 723	-1 050 278
Kapitalkostnader		-2 154	-2 334
		-630 945	-1 035 403
Resultat efter finansiella poster		780 882	440 398
Årets resultat		780 882	440 398

M

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	33 455 486	33 448 103
Mark		1 579 790	1 579 790
		35 035 276	35 027 893
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		35 038 076	35 030 693
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		84 222	22 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	25 679	25 209
		109 901	47 464
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		689 726	394 440
Summa omsättningstillgångar		799 626	441 904
Summa tillgångar		35 837 703	35 472 597

K

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 356 060	5 356 060
Upplåtelseavgifter		1 756 595	1 756 595
Särskilt tillskott		500 000	500 000
Fond yttre underhåll		2 931 414	2 706 828
		10 544 069	10 319 483
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 334 861	3 119 049
Årets resultat		780 882	440 398
		4 115 744	3 559 447
Summa eget kapital		14 659 813	13 878 930
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	20 732 610	21 132 610
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Momsskuld		2 694	4 554
Ingående moms		0	0
Anställdas skatter		12 197	12 238
Leverantörsskulder		248 044	124 647
Övriga skulder		7 710	7 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	174 636	311 908
		445 280	461 057
		21 177 890	21 593 667
Summa eget kapital, och skulder		35 837 703	35 472 597
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		30 390 000	30 390 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

M

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna för redovisning av yttre fond är förändrade jämfört med föregående år.
Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

	2009	2008
Byggnad	0,5 %	0,9 %
Fastighetsförbättringar	0,5 %	0,9 %
Skyddsrum	0,5 %	0,9 %
Tvättstuga	10,0 %	0,0 %
Värmeanläggning	5,0 %	0,0 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2009	2008
Årsavgifter	1 957 656	2 135 352
Hyror lokaler	308 756	304 152
Överlåtelse-/pansättningsavgift	2 309	4 472
Diverse intäkter	35 275	20 709
Hyror gästlägenhet	9 375	9 300
Förseningsavgift	500	500
	2 313 871	2 474 485

2 Fastighetsskötsel och städning

	2009	2008
Grovsopor	5 402	6 617
Serviceavtal hiss	9 615	7 217
Städning entreprenad	41 972	41 454
Gård	2 395	0
Förbrukningsmaterial	2 785	1 900
	62 169	57 188

11

3 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Trapphus	0	1 045
Gården	1 379	3 226
Fritidslokal	316	0
Värmeanläggning	33 946	3 134
Undercentraler	592	0
Tvättstuga	5 221	31 091
Elinstallationer	987	0
Hiss	24 848	0
Tak	4 422	8 544
Ventilation	790	2 714
Portar	1 086	0
Konsult	2 874	0
Lås	3 146	0
Övrigt	138	132
	79 745	49 886

4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
Vattenkostnader	39 211	30 813
Värmekostnader	218 789	225 983
El-och gaskostnader	78 235	70 445
Sophämtning	14 177	12 295
	350 412	339 536

5 Övriga driftskostnader

	2009	2008
Försäkringskostnader	21 953	20 327

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2009	2008
Bilersättning skattefri	255	32
Revisionsarvode	13 448	15 091
Förvaltningsarvode	38 761	37 277
Konsultarvode	0	12 954
Administration	2 674	3 213
Trivselkostnader	11 613	1 318
Avgift organisation	4 190	4 190
Kortidsinventarier	0	1 873
	70 941	75 948

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2009	2008
Löner extrapersonal	7 109	10 746
Arbetsgivaravgifter	2 371	11 093
Styrelsearvode	38 497	36 499
Revisorsarvode (internt)	999	999
	48 976	59 337

8 Avskrivningar

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnad	169 027	304 248
Fastighetsförbättringar	7 175	12 915
Skyddsrum	5 295	9 531
Tvättstuga	7 964	0
Värmeanläggning	6 169	0
	195 630	326 694

9 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	36 298 759	36 298 759
Inköp	203 013	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 501 772	36 298 759
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 850 656	-2 523 962
Årets avskrivningar	-195 630	-326 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 046 286	-2 850 656
Utgående redovisat värde	33 455 486	33 448 103
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

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalad försäkring	24 051	21 953
Förutbetalt vatten	1 628	3 256
	25 679	25 209

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	2 706 828	3 119 049	440 398
Avsättning yttre fond			224 586	-224 586	
Särskilt tillskott			500 000		
Disposition av föregående års resultat:				440 398	-440 398
Årets resultat					780 882
Belopp vid årets utgång	5 356 060	1 756 595	3 431 414	3 334 861	780 882

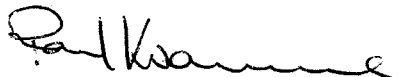
12 Skulder till kreditinstitut


	Räntesats	Ändringsdag	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank Hypotek AB	4,56 %	2011-04-04	5 470 145	5 470 145
Swedbank Hypotek AB	1,25 %	Rörligt	5 000 000	5 400 000
Swedbank Hypotek AB	1,23 %	Rörligt	2 462 465	2 462 465
Swedbank Hypotek AB	1,25 %	Rörligt	4 800 000	4 800 000
Swedbank Hypotek AB	4,92 %	2011-04-25	3 000 000	3 000 000
			20 732 610	21 132 610

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

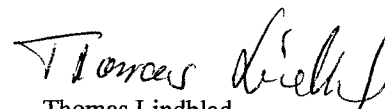
	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 631	10 833
Upplupna räntekostnader	16 348	44 916
Förutbetalda avgifter och hyror	137 657	246 159
Upplupet revisorsarvode	10 000	10 000
	174 636	311 908

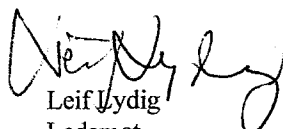
Hägersten den 22/4 2010


Paul Kvamme
Ordförande


Ingrid Norman
Ersättare



Birgit Legrén
Sekreterare

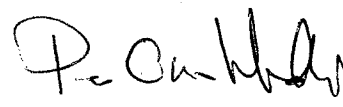

Thomas Lindblad
Ersättare


Leif Lydig
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2010


Håkan Larsson
Auktoriserad revisor
Godkänd


Per-Ove Hedberg
Revisor (Intern)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen 2

Org nr 716420-0714

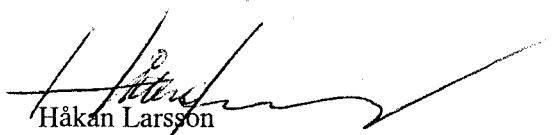
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen 2 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

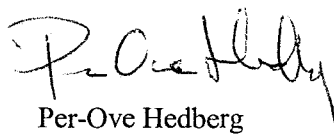
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 29 april 2010


Håkan Larsson
Godkänd revisor FAR


Per-Ove Hedberg