

Årsredovisning

för

Brf Hägerstenshamnen 2

716420-0714

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Hägerstenshamnen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Träpatronen 2

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2004-02-10 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lennart Blom	Ordförande
Sven Norman	Kassör
Krister Nordberg	Sekreterare
Leif Lydig	Ledamot
Suzanne Wickerfält	Ledamot
Paul Kvamme	Suppleant
Tomas Lindblad	Suppleant
Ann-Mari Uusijärvi	Suppleant

Revisor har varit Ann-Karin Wannebo och internrevisor har varit Per-Ove Hedberg.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lennart Blom och Leif Lydig.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2010.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 40 994 kr och arvoden för diverse skötsel har utbetalts med 7 524 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäkleri & Förvaltning AB.
Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 34 st medlemslägenheter varav 1 st har överlåtits under året.
Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler och 35 st förråd.

R

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Kontor	112 m ²	2011-04-30
Kontor	20 m ²	Tillsvidare

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Teknisk förvaltning

Underhållsgruppen för Brf 2, bestående av:

Leif Lydig (sammankallande)

Berndt Legrén

Per-Ove Hedberg

Alois Buhler

har under 2010 haft ett antal informella arbetsdagar

Viktiga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Lokaler

- Under året har hyreskontrakten för föreningens två lokaler sagts upp. Ett avtal per den 31 december 2010 och ett avtal per den 30 april 2011.
- Styrelsen har påbörjat arbetet med att ev omvandla en av lokalerna till två lägenheter.
- För den andra lokalen, som inte lämpar sig för omvandling till lägenheter, arbetar styrelsen med att finna nya hyresgäster.

Genomförda underhållsarbeten under året

- Anlitat konsult för projektering och ev ombyggnad av kontor till lägenheter
- Förstärkt yttre skydd avseende portar och altandörrar
- Spolat och bytt kylvätska till värmeåtervinningssystem
- Bytt köldbärare i värmepump
- Genomfört våtrumssyn av medlemmarnas badrum

Planerade underhållsarbeten för kommande år

- Nytt undre tak mot trädgården
- Vid behov byte av värmepumpsystem

Ekonomi

Föreningen har mycket god likviditet, och därför kunde årsavgiften sänkas med 10 % fr o m januari 2010.

Dessutom kunde styrelsen vid ett möte den 17/11 2010 besluta att januari månad 2011 skulle vara avgiftsfri.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för fastigheten är 44.567.000 kr, varav 17.038.000 kr avser mark. Fastighetens totala taxeringsvärde är uppdelat på bostäder 40.600.000 kr och lokaler 3.967.000 kr

Lån

Efter en amortering under året med 300.000 kr uppgick föreningens lån den sista december 2010 till 20.432.610 kr. Därmed utgör föreningens lån endast 46 % av fastighetens taxeringsvärde.

✍

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	717	730	797	841	885
Lån/kvm bostadsrättsyta	7627	7739	7888	8224	8597
Elkostnad/kvm totalyta	13	24	22	25	22
Värmekostnad/kvm totalyta	91	67	69	55	53
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	12	10	13	8

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1277 kr per bostadslägenhet under 2010, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Ansamlad vinst	4 115 744
Reservering yttre fond	- 101 414
Årets resultat	651 401
Summa	4 665 731

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

4 665 731

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



Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	2 251 046	2 313 870
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-59 483	-62 169
Reparationer och underhåll	3	-126 599	-79 745
Taxebundna kostnader	4	-394 663	-350 412
Övriga driftskostnader	5	-24 051	-21 953
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-70 252	-70 940
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-51 925	-48 976
Fastighetskatt		-83 088	-72 218
Rörelseresultat före avskrivningar		1 440 985	1 607 457
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-201 835	-195 630
Rörelseresultat		1 239 150	1 411 827
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		860	719
Skatteränta ej skattepliktig		90	1 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-586 579	-630 723
Kapitalkostnader		-2 120	-2 154
		-587 749	-630 945
Resultat efter finansiella poster		651 401	780 882
Årets resultat		651 401	780 882



Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	33 253 651	33 455 486
Mark		1 579 790	1 579 790
		34 833 441	35 035 276
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		34 836 241	35 038 076
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		65 060	84 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	29 789	25 679
		94 849	109 901
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		1 108 651	689 726
Summa omsättningstillgångar		1 203 500	799 626
Summa tillgångar		36 039 742	35 837 703

Φ

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
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		3 032 828	2 931 414
		10 645 483	10 544 069
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 014 330	3 334 861
Årets resultat		651 401	780 882
		4 665 730	4 115 744
Summa eget kapital		15 311 213	14 659 813
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	20 432 610	20 732 610
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Momsskuld		3 422	2 694
Ingående moms		0	0
Anställdas skatter		11 939	12 197
Leverantörsskulder		90 945	248 044
Övriga skulder		0	7 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	189 612	174 636
		295 918	445 280
		20 728 528	21 177 890
Summa eget kapital, och skulder		36 039 742	35 837 703
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		30 390 000	30 390 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

P

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade från 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

	2010	2009
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5 %	0,5 %
Skyddsrum	0,5 %	0,5 %
Tvättstuga	10,0 %	10,0 %
Värmeanläggning	10,0 %	5,0 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	1 921 524	1 957 656
Hyror bostäder	2 525	0
Hyror lokaler	305 071	308 756
Överlåtelse-/pansättningsavgift	2 342	2 309
Diverse intäkter	8 360	35 275
Hyror gästlägenhet	10 925	9 375
Förseningsavgift	300	500
	2 251 047	2 313 871

2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Renhållning	152	0
Grovsopor	2 996	5 402
Serviceavtal hiss	9 649	9 615
Städning entreprenad	42 697	41 972
Gård	2 923	2 395
Förbrukningsmaterial	1 066	2 785
	59 483	62 169

P

3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Trapphus	1 969	0
Gården	587	1 379
Fritidslokal	180	316
VVS	54 964	0
Värmeanläggning	24 397	33 946
Undercentraler	740	592
Tvättstuga	2 707	5 221
Elinstallationer	0	987
Hiss	1 647	24 848
Tak	0	4 422
Ventilation	7 105	790
Fönster	5 522	0
Portar	494	1 086
Konsult	11 622	2 874
Soprum/sophus	494	0
Lås	12 592	3 146
Fastighetsunderhåll	1 579	0
Övrigt	0	138
	126 599	79 745

4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Vattenkostnader	42 891	39 211
Värmekostnader	294 881	218 789
El-och gaskostnader	43 012	78 235
Sophämtning	13 879	14 177
	394 663	350 412

5 Övriga driftskostnader

	2010	2009
Försäkringskostnader	24 051	21 953

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010	2009
Bilersättning skattefri	70	255
Styrelseomkostnader	1 362	0
Revisionsarvode	19 312	13 448
Förvaltningsarvode	38 761	38 761
Konsultarvode	1 604	0
Administration	1 804	2 674
Trivselkostnader	2 599	11 613
Avgift organisation	4 740	4 190
	70 252	70 941



7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2010	2009
Löner extrapersonal	5 475	7 109
Löner fastighetsskötsel	1 050	0
Arbetsgivaravgifter	3 407	2 371
Styrelsearvode	40 994	38 497
Revisorsarvode (internt)	999	999
	51 925	48 976

8 Avskrivningar

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad	169 027	169 027
Fastighetsförbättringar	7 175	7 175
Skyddsrum	5 295	5 295
Tvättstuga	8 000	7 964
Värmeanläggning	12 338	6 169
	201 835	195 630

9 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	36 501 772	36 298 759
Inköp	0	203 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 501 772	36 501 772
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 046 286	-2 850 656
Årets avskrivningar	-201 835	-195 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 248 121	-3 046 286
Utgående redovisat värde	33 253 651	33 455 486
Taxeringsvärden byggnader	27 529 000	23 025 000
Taxeringsvärden mark	17 038 000	10 672 000
	44 567 000	33 697 000

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	27 659	24 051
Förutbetalt vatten	2 130	1 628
	29 789	25 679

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre & Särsk.tillsk.	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 356 060	1 756 595	3 431 414	3 334 861	780 882
Avsättning yttre fond			101 414	-101 414	
Disposition av föregående års resultat:				780 882	-780 882
Årets resultat					651 401
Belopp vid årets utgång	5 356 060	1 756 595	3 532 828	4 014 329	651 401

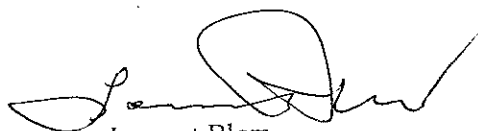
12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank Hypotek AB	4,560 %	2011-04-04	5 470 145	5 470 145
Swedbank Hypotek AB	2,513 %	Rörligt	4 700 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,650 %	Rörligt	2 462 465	2 462 465
Swedbank Hypotek AB	3,490 %	2015-06-25	4 800 000	4 800 000
Swedbank Hypotek AB	4,920 %	2011-04-25	3 000 000	3 000 000
			20 432 610	20 732 610

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 277	10 631
Upplupna räntekostnader	117 846	16 348
Förutbetalda avgifter och hyror	53 489	137 657
Upplupet revisorsarvode	15 000	10 000
	189 612	174 636

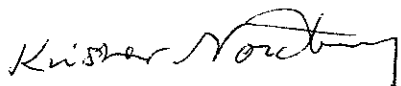
Hägersten den 7/12 2011



Lennart Blom
Ordförande



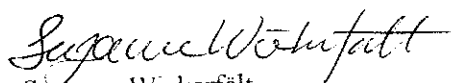
Sven Norman
Kassör



Krister Nordberg
Sekreterare



Leif Lydén
Ledamot



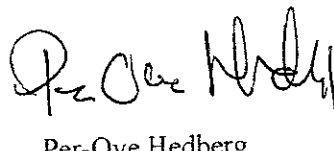
Suzanne Wickerfält
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/15 2011



Ann-Karin Wannebo
Revisor



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 2010. 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.

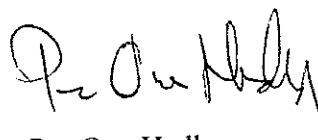
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 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 har 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 11 maj 2011


Anna-Karin Wannebo
Auktoriserad revisor


Per-Ove Hedberg
Intern revisor