

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Hägerstenshamnen 2**

716420-0714

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Hägerstenshamnen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## **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:

Suzanne Wickerfält	Ordförande
Sven Norman	Kassör
Krister Nordberg	Sekreterare
Lennart Blom	Ledamot
Per-Ove Hedberg	Ledamot
Thomas Lindblad	Suppleant
Jitka Molikova	Suppleant

Revisor har varit Louise Ronquist och internrevisor har varit Cristina Ridderborg.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Suzanne Wickerfält, Sven Norman, Krister Nordberg och Lennart Blom.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 19 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse, internrevisor och uthyrningsansvarig för gästrum och träfflokal har utbetalts med 34 997 kr och arvoden för diverse skötsel har utbetalts med 22 600 kr.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum AB.  
Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

#### Fastigheten

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

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler och 44 st förråd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Kontor	112 m <sup>2</sup>	2012-12-31
Kontor	20 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Viktiga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har den lokal som uthyrts t o m 2010-12-31 byggts om till två bostadsrättslägenheter, varav 1 st har sålts under året.

Genomförda underhållsarbeten under året:

- Ombyggnad av styr- o reglersystem för värmeanläggningen
- Renovering av takrännor. Installation av stuprör och takstege
- Utbyte av 2 st ytterportar
- Riktning och tätning av innerdörrar

Planerade underhållsarbeten för nästkommande år:

Enl föreningens underhållsplan:

Bl. a.

- Byte och underhåll av takbeklädnad och takrännor
- Underhåll av fönsterbleck
- Rensning av ventilationskanaler

Lån

Föreningens lån uppgick den sista december 2011 till 20 432 610 kr. Därmed utgör föreningens lån endast 46 % av fastighetens taxeringsvärde.

Ekonomi

Föreningen har mycket god likviditet, och styrelsen kunde 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

<u>Nyckeltal</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	661	717	730	797	841
Lån/kvm bostadsrättsyta	7627	7627	7739	7888	8224
Elkostnad/kvm totalyta	29	13	24	22	25
Värme kostnad/kvm totalyta	67	91	67	69	55
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	13	12	10	13

(f.t)

### 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 1302 kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Ansamlad vinst	4 665 731
Reservering yttre fond	- 101 414
Årets resultat	-1 882
Summa	4 562 435

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så:

att i ny räkning överförs 4 562 435

årets förlust -1 882  
behandlas så att

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

CPe

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 980 439	2 251 046
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-76 167	-59 483
Reparationer och underhåll	3	-289 400	-126 599
Taxebundna kostnader	4	-387 684	-394 663
Övriga driftskostnader	5	-27 659	-24 051
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-110 556	-70 252
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-62 981	-51 925
Fastighetsskatt		-83 938	-83 088
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>942 054</b>	<b>1 440 985</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	8	-213 398	-201 835
<b>Rörelseresultat</b>		<b>728 656</b>	<b>1 239 150</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		11 113	860
Skatteränta ej skattepliktig		172	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-738 430	-586 579
Kapitalkostnader		-3 393	-2 120
		<b>-730 538</b>	<b>-587 749</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 882</b>	<b>651 401</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 882</b>	<b>651 401</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	34 940 307	33 253 651
Mark		1 579 790	1 579 790
		<b>36 520 097</b>	<b>34 833 441</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 522 897</b>	<b>34 836 241</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		22 400	0
Skattefordran		21 042	65 060
Övriga kortfristiga fordringar		660	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	31 067	29 789
		<b>75 169</b>	<b>94 849</b>
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		1 626 373	1 108 651
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 701 542</b>	<b>1 203 500</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 224 440</b>	<b>36 039 742</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 529 685	5 356 060
Upplåtelseavgifter		3 577 970	1 756 595
Särskilt tillskott		500 000	500 000
Fond yttre underhåll		3 134 242	3 032 828
		<b>12 741 897</b>	<b>10 645 483</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 564 316	4 014 330
Årets resultat		-1 882	651 401
		<b>4 562 435</b>	<b>4 665 730</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 304 332</b>	<b>15 311 213</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	20 432 610	20 432 610
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Momsskuld		0	3 422
Ingående moms		0	0
Anställdas skatter		10 260	11 939
Leverantörsskulder		126 267	90 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	350 971	189 612
		<b>487 498</b>	<b>295 918</b>
		<b>20 920 108</b>	<b>20 728 528</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>38 224 440</b>	<b>36 039 742</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		30 390 000	30 390 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

00€

## 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

	2011	2010
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5 %	0,5 %
Skyddsrum	0,5 %	0,5 %
Tvättstuga	10,0 %	10,0 %
Värmeanläggning	10,0 %	10,0 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	1 770 199	1 921 524
Hyror bostäder	0	2 525
Hyror lokaler	173 131	305 071
Hyror förråd	23 200	0
Överlåtelse-/pansättningsavgift	2 778	2 342
Diverse intäkter	156	8 360
Hyror gästlägenhet	10 525	10 925
Förseningsavgift	450	300
	<b>1 980 439</b>	<b>2 251 047</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Renhållning	0	152
Grovsopor	7 763	2 996
Serviceavtal hiss	10 871	9 649
Städning entreprenad	44 619	42 697
Gård	11 810	2 923
Förbrukningsmaterial	1 104	1 066
	<b>76 167</b>	<b>59 483</b>



### 3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Hyreslägenhet	235	0
Fasad	719	0
Trapphus	730	1 969
Gården	4 493	587
Fritidslokal	476	180
VVS	0	54 964
Värmeanläggning	145 327	24 397
Undercentraler	0	740
Tvättstuga	2 496	2 707
Hiss	1 825	1 647
Vattenskada	1 419	0
Tak	49 125	0
Ventilation	0	7 105
Fönster	0	5 522
Portar	38 875	494
Konsult	0	11 622
Soprum/sophus	0	494
Lås	2 681	12 592
Fastighetsunderhåll	41 000	1 579
	<b>289 401</b>	<b>126 599</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	41 553	42 891
Värme kostnader	230 452	294 881
El-och gaskostnader	100 207	43 012
Sophämtning	15 472	13 879
	<b>387 684</b>	<b>394 663</b>

### 5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	27 659	24 051

### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Bilersättning skattefri	0	70
Styrelseomkostnader	1 194	1 362
Revisionsarvode	28 063	19 312
Förvaltningsarvode	39 272	38 761
Konsultarvode	30 750	1 604
Administration	5 624	1 804
Trivselkostnader	912	2 599
Avgift organisation	4 740	4 740
	<b>110 555</b>	<b>70 252</b>

## 7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2011	2010
Löner extrapersonal	22 600	5 475
Löner fastighetsskötsel	0	1 050
Arbetsgivaravgifter	5 384	3 407
Styrelsearvode	33 998	40 994
Revisorsarvode (internt)	999	999
	<b>62 981</b>	<b>51 925</b>

## 8 Avskrivningar

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	169 024	169 027
Fastighetsförbättringar	16 565	7 175
Skyddsrum	5 295	5 295
Tvättstuga	10 176	8 000
Värmeanläggning	12 338	12 338
	<b>213 398</b>	<b>201 835</b>

## 9 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	36 501 772	36 501 772
Inköp	1 900 054	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 401 826</b>	<b>36 501 772</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-3 248 121	-3 046 286
Årets avskrivningar	-213 398	-201 835
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 461 519</b>	<b>-3 248 121</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 940 307</b>	<b>33 253 651</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 529 000	27 529 000
Taxeringsvärden mark	17 038 000	17 038 000
	<b>44 567 000</b>	<b>44 567 000</b>

## 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	31 067	27 659
Förutbetalt vatten	0	2 130
	<b>31 067</b>	<b>29 789</b>

## 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	3 532 828	4 014 329	651 401
Förändring under året	173 625	1 821 375			
Avsättning yttre fond			101 414	-101 414	
Disposition av föregående års resultat:				651 401	-651 401
Årets resultat					-1 882
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 529 685</b>	<b>3 577 970</b>	<b>3 634 242</b>	<b>4 564 316</b>	<b>-1 882</b>

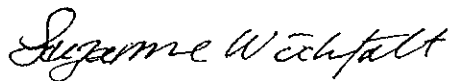
### 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,890 %	2013-11-26	5 470 145	5 470 145
Swedbank Hypotek AB	3,205 %	Rörligt	4 700 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,210 %	Rörligt	2 462 465	2 462 465
Swedbank Hypotek AB	3,490 %	2015-06-25	4 800 000	4 800 000
Swedbank Hypotek AB	3,890 %	2014-04-25	3 000 000	3 000 000
			<b>20 432 610</b>	<b>20 732 610</b>

### 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 444	3 277
Upplupna räntekostnader	106 987	117 846
Förutbetalda avgifter och hyror	225 540	53 489
Upplupet revisorsarvode	15 000	15 000
	<b>350 971</b>	<b>189 612</b>

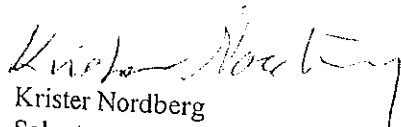
Hägersten den 27/3 2012



Suzanne Wickerfält  
Ordförande



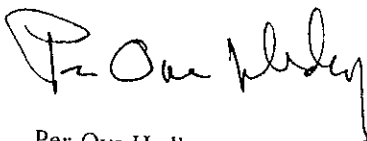
Sven Norman  
Kassör



Krister Nordberg  
Sekreterare



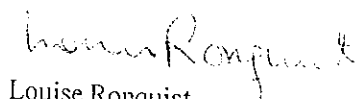
Lennart Blom  
Ledamot



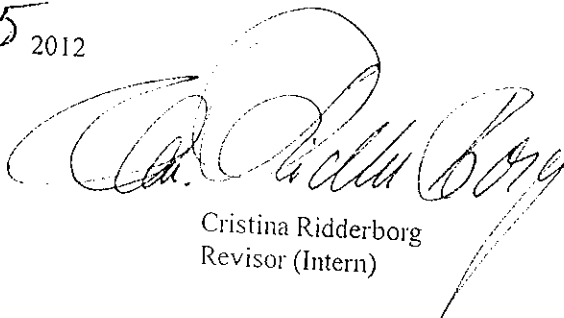
Per-Ove Hedberg  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2012



Louise Ronquist  
Revisor



Cristina Ridderborg  
Revisor (Intern)

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen 2, org.nr 716420-0714

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen 2 för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

#### 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

#### 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

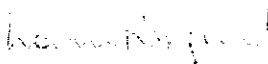
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2012



Louise Ronquist  
Godkänd revisor



Cristina Ridderberg  
Föreningsvald revisor