

Brf Hägerstenshamnen nr 4

716420-0722

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hägerstenshamnen nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Verksamheten under 2009

- Vi har målat klart alla fönster från utsidan under 2009.
- Vi har fortsatt uppsnyggningen av trädgården. Arbetet planeras av trädgårdsgruppen. Alla intresserade uppmanas att hjälpa till i den gruppen.
- Vi har anordnat fyra välbesökta städdagar under året.
- Vi har slutfört energideklarationen under året. Våra fastigheter har ovanligt låg energiåtgång vilket är mycket bra.
- Vi fortsatte förhandla om ersättning för dagisrenoveringen från försäkringsbolaget If.
- Vi har gjort en ny underhållsbesiktning med hjälp av ISS. Omdömet var att vi i stort har en god standard. Men vissa underhållsåtgärder har utförts och några andra har beställts.
- Vi har utfört OVK med hjälp av VVS Analys. I stort fungerar vår ventilation bra men några nedslag fick vi ang otillåten utrustning i ett fåtal lgh (fel köksfläktar samt aktiva badrumsfläktar)
- Vi har arbetat med stadgeförändringar med hjälp av jurist från ISS.
- Vi har påbörjat en översyn av takkonstruktionen i port nr 8 och 16.
- Vi har upprättat ett lägenhetsregister enligt Lagen om lägenhetsregister
- Vi har arbetat med sopproblematiken
- Vi fortsätter arbetet angående obehörig trafik på gångväg och cykelvägarna.

Ekonomi

Föreningen resultat utgör en vinst på 805 180 kr vilket är en väsentlig förbättring av resultatet jämfört med 2008 då resultatet utgjord en förlust på 216 478 kr. Resultatförbättringen är hänförlig främst till att räntekostnaderna är 791 635 kr lägre än 2008 och till att föreningen erhållit en försäkringsersättning på 161 222 kr. Dessutom har de löpande underhållskostnaderna varit 195 255 kr lägre än 2008. Som en följd av de minskade kostnaderna har föreningens bankmedel ökat nämnvärt (+ 704 020 kr).

Föreningen har under 2009 inte haft någon villkorsändringsdag på lånen, annat än på de rörliga lånen. Den 25 februari 2010 lades emellertid ett bundet lån till en väsentligt lägre ränta (ny bindningstid 2 år). Enligt föreningens ränte- och lånepolicy skall vi ha som riktlinje att den genomsnittliga bindningstiden på lånen är 3,2 år. På sikt skall andelen rörliga lån öka något.

Föreningens avskrivning på byggnader uppgår till 1 146 715 kr. Lånen har en obligatorisk amorteringsplan om 409 575 kr / år. Föreningen ämnar emellertid att amortera mer än så. Exakt hur mycket mer avgörs och bedöms löpande av styrelsen. Amorteringar utöver de obligatoriska uppgick 2009 till 700 000 kr.

Föreningens ekonomi är efter en samlad bedömning mycket god. Banksaldot ökar stadigt, om än i en period med extremt låga räntekostnader. Ett noggrann prognos- och budgetarbete genomfördes under hösten 2009 där styrelsen kunde fastställas att månadsavgifterna skulle sänkas med 5 % fr.o.m. 1 januari 2010 vilket också har skett. Enligt prognosen kommer föreningen att ha ett positivt kassaflöde, även under ett år med ett relativt högt ränteläge och med hänsyn till den senaste sänkningen av månadsavgifterna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2002-01-17.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Träpatronen 4 bebyggdes 1990 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 100 lägenheter och 2 lokaler, varav lokalerna är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

5	st 1 rum och kök
30	st 2 rum och kök
32	st 3 rum och kök
24	st 4 rum och kök
9	st 5 rum och kök
Total bostadsyta: 9 232 kvm Total lokalyta: 486 kvm	

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen Träpatronen.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 433 kvm lokalytor.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-05-13 bestått av:

Ordinarie David Marklund
 Ulf Lundberg
 Marita Liljeqvist
 Per-Erik Nordqvist
 Katariina Kiviniemi-Birgersson

Suppleanter Mattias Kerslow
 Kerstin Trygg
 Lennart Falk
 Åsa Edell

Revisorer

Ordinarie Jörgen Pohl Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Suppleant Henrik Moberg Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Valberedning

Henrik Bergdahl Sammankallande
Elin Asplund
Ulf Schyttig

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 11 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten 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 lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 157 (154) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Britt-Marie Edvinsson och ISS Facility Services.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1990.

Från inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 62 134 500 (62 169 133) kronor.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	2 808 355
årets resultat	805 180
	3 613 535

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	125 000
i ny räkning överföres	3 488 535
	3 613 535

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	7 914 117	7 832 118
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-469 215	-664 470
Driftskostnader	3	-1 833 095	-1 817 396
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-298 746	-276 464
Personalkostnader	5	-137 044	-160 684
Avskrivningar	6	-1 151 749	-1 151 749
Resultat före finansiella poster		4 024 268	3 761 355
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 653	35 543
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 221 741	-4 013 376
Resultat efter finansiella poster		805 180	-216 478
Årets resultat		805 180	-216 478

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	112 378 103	113 524 818
Mark		5 828 580	5 828 580
Maskiner och inventarier	10	3 227	8 261
		118 209 910	119 361 659
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	11	11 100	11 100
Summa anläggningstillgångar		118 221 010	119 372 759
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		221	150
Övriga fordringar	12	54 982	54 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	105 871	72 323
		161 074	127 307
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		475 662	355 120
Avräkningskonto ISS		2 020 159	1 436 681
		2 495 821	1 791 801
Summa omsättningstillgångar		2 656 895	1 919 108
Summa tillgångar		120 877 905	121 291 867

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		21 298 607	21 298 607
Upplåtelseavgifter		1 753 261	1 753 261
Yttre reparationsfond		4 042 570	3 917 570
Summa bundet eget kapital		27 094 438	26 969 438
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 808 355	3 149 832
Årets resultat		805 180	-216 478
Summa fritt eget kapital		3 613 535	2 933 354
Summa eget kapital		30 707 973	29 902 792
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	88 397 455	89 513 422
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		127 932	70 971
Skatteskulder		10 419	8 315
Övriga skulder	16	453 585	448 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 180 541	1 347 997
Summa kortfristiga skulder		1 772 477	1 875 653
Summa eget kapital och skulder		120 877 905	121 291 867
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		102 521 000	102 521 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

		2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Kassaflödesanalys	Not		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		805 179	-216 477
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	18	1 151 749	1 151 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 956 928	935 272
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-33 766	17 921
Förändring av kortfristiga skulder		-109 567	32 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 813 595	985 247
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	19	-1 109 575	-1 010 410
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 109 575	-1 010 410
Årets kassaflöde		704 020	-25 163
Likvida medel vid årets början	20		
Likvida medel vid årets början		1 791 801	1 816 964
Likvida medel vid årets slut	20	2 495 821	1 791 801

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	712 358	712 996
Årsavgifter bostäder	6 977 472	6 977 472
Uppvärmning	18 000	18 000
Övriga ersättningar/intäkter	148 007	77 334
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 656	16 692
Fakt fastighetsskatt	29 624	29 624
	7 914 117	7 832 118
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	74 297	123 634
Reparationer och underhåll enl underh.pl	243 046	421 844
Reparationer o underhåll hissar, portar	61 677	111 321
Reparationer o underhåll el, vvs	90 195	7 671
	469 215	664 470
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	189 878	181 326
Sotning	73 139	0
Yttre renhållning och snöröjning	22 436	8 029
Fastighetsel	221 145	203 599
Uppvärmning	866 690	833 045
Vatten	178 103	180 011
Sophämtning	170 479	184 423
Fastighetsförsäkringar	96 074	64 455
Självrisk/rep. försäkringsåskador	-161 222	-29 989
Fastighetsskatt	173 860	166 660
Övriga driftskostnader	2 512	1 705
Energideklaration	0	24 131
	1 833 094	1 817 395
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	42 425	29 170
Revisionsarvode	30 245	30 030
Förvaltningsarvode	215 279	208 988
Övriga externa tjänster	8 217	8 276
Möteskostn stämma	2 581	0
	298 747	276 464

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	75 000	75 000
Löner	32 880	47 815
Kostnadsersättningar	0	86
Sociala avgifter	29 164	37 783
	137 044	160 684

6 Avskrivningar

Byggnad	1 146 715	1 146 715
Inventarier/verktyg	5 034	5 034
	1 151 749	1 151 749

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	2 505	34 634
Överskatteränta ej skattepliktig	148	909
	2 653	35 543

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	3 221 741	4 013 376
----------------	-----------	-----------

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	117 190 484	117 190 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	117 190 484	117 190 484

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 665 666	-2 518 951
Årets avskrivningar enligt plan	-1 146 715	-1 146 715
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 812 381	-3 665 666

Utgående bokfört värde	112 378 103	113 524 818
-------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	82 025 000	82 025 000
Taxeringsvärden mark	34 641 000	34 641 000
	116 666 000	116 666 000

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	120 184	120 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	120 184	120 184
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-111 923	-106 889
Årets avskrivningar enligt plan	-5 034	-5 034
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-116 957	-111 923
Utgående bokfört värde	3 227	8 261

11 Värdepapper

Namn	Anskaffn.- värde	Bokfört värde
Andelar SBC	600	600
Svenska Brand	10 500	10 500
	11 100	11 100

12 Övriga fordringar

Skattekonto	54 982	54 834
-------------	--------	--------

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga interimfordringar	105 871	72 323
--------------------------	---------	--------

14 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 298 607	1 753 261	3 917 570	3 149 832	-216 478
Disposition av föregående års resultat			125 000	-341 478	216 478
Årets resultat					805 180
Belopp vid årets utgång	21 298 607	1 753 261	4 042 570	2 808 354	805 180

15 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 4,05 % - 2015-04-15	14 092 175	14 169 750
SBAB - 1,11 % - rörligt	9 291 208	9 691 208
SBAB - 0,94 % - rörligt	9 300 934	9 600 934
SBAB - 4,05 % - 2015-04-15	15 806 993	15 806 993
SBAB - 3,58 % - 2011-01-11	8 972 000	9 104 000
SBAB - 3,63 % - 2015-04-15	15 927 971	16 027 971
SBAB - 5,16 % - 2010-02-25	15 422 117	15 522 117
Kortfristig del av långfristig skuld	-415 943	-409 551
	88 397 455	89 513 422

16 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	415 943	409 551
Källskatt	0	390
Moms	37 642	38 429
	453 585	448 370

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	942	3 060
Upplupna utgiftsräntor	382 072	551 654
Förutbetalda hyror och avgifter	621 635	645 593
Upplupna övriga kostnader	220 567	192 503
Förutbetald moms	-44 675	-44 813
	1 180 541	1 347 997

18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 151 749	1 151 749
---------------	-----------	-----------

19 Långfristiga skulder

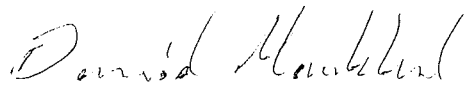
Amortering av lån	1 109 575	1 010 410
-------------------	-----------	-----------

20 Likvida medel

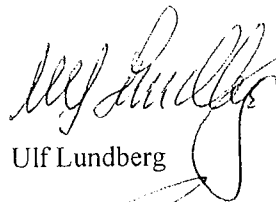
Likvida medel

Kassa och bank	475 662	355 120
Avräkning Ecuro Ekonomiförvaltning AB	2 020 159	1 436 681
	2 495 821	1 791 801

Hägersten den 22 april 2010



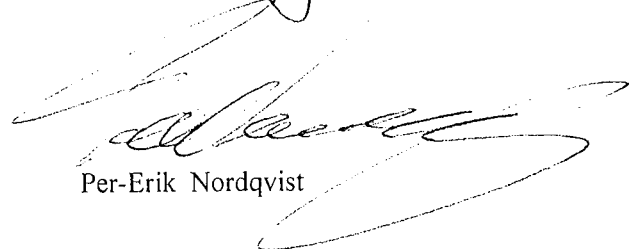
David Marklund



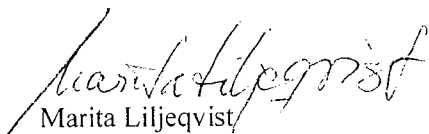
Ulf Lundberg



Katarina Kiviniemi Birgersson



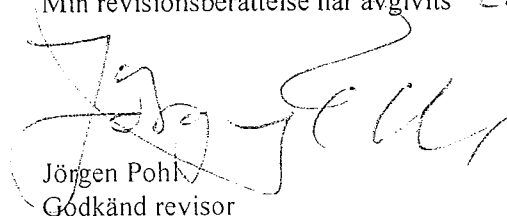
Per-Erik Nordqvist



Marita Liljeqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 26 april 2010



Jörgen Pohl
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Brf Hägerstenshamnen nr 4

Org nr 716420-0722

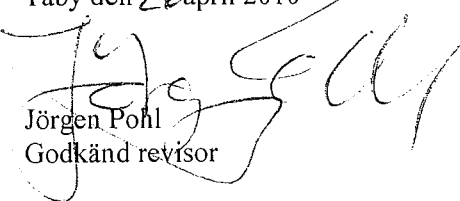
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen nr 4 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

Täby den 26 april 2010


Jörgen Pohl
Godkänd revisor