

Årsredovisning
för
Brf Brommahöjden

769614-2236

Räkenskapsåret

2010



MS

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Brommahöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-03-27.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Dussinnet 1 är belägen i Bromma i Stockholms kommun. Föreningen äger fastigheten med tomträtt. Avgälden är oförändrad i tio år t o m 2016-12-31. På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 44 lägenheter. Dessutom finns 41 p-platser med motorvärmarruttag.

Lägenhetsfördelning:

11 st 2 rum och kök

23 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 720 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-06-01 bestått av:

Ordinarie

Anders Josefsson	ordförande
Ewa M Wirström	
Erika Silow	
Bengt Fahlstedt	
Anita Sjöblom Hultman	

Suppleanter

Kaisa Diurson
Rolf Martinell
Sten-Eric Westin

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Ulf Thorslund
Ulla Jentell

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelser skett. Föreningen har under året inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

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 bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Fastighetsskötseln har utförts av Sjäodalens Bygg- och fastighetsservice AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår även Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Ekonomi

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.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2008.

Fastigheten är avgiftsbefriad t.o.m. 2013, beskattad med halv avgift t.o.m 2018. , därefter med hel avgift.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2010 förföll det första bundna lånet som bands för ytterligare ett år. Avtal har tecknats för service av hissar, automatiska dörrar/portar samt nytt avtal för entrémattor. Årets glöggmingel som hölls i entrén var välbesökt och uppskattat. Under december genomfördes också garantibesiktning av fastigheten då det gått två år från inflyttning. Vädersituationen tillät inte utvändiga besiktningar som istället kommer genomföras under maj månad 2011. Anmärkningar från garantibesiktningen kommer att åtgärdas snarast under 2011.

Planerad verksamhet för det kommande året

Åtgärder efter garantibesiktningen kommer att genomföras under 2011 liksom att styrelsen under våren sett över lånesituationen ytterligare eftersom det under april månad var tre lån som förföll. Behov av nya avtal kommer att ses över under året liksom yttre miljön där det finns förslag och idéer att överväga. Styrelsen kommer att försöka ordna trivselaktiviteter och förslag samt frivilliga arrangörer mottas tacksamt av styrelsen.

M

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret
Genomsnittlig avgift per 2011-01-01 uppgår till 700 kr/kvm. Inför 2012 räknar styrelsen med en eventuell avgiftshöjning av årsavgifter på 2%.

Arvoden

Sammanträdesarvoden till styrelsens ledamöter samt suppleanter skall motsvara Stockholm kommuns sammanträdesersättning.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010	2009
Nettoomsättning	2 900 619	1 776 809
Resultat före reservering	725 136	626 743
Reservering yttre reparationsfond	150 000	109 932
Saldo yttre reparationsfond	150 000	40 068
Lån per kvm yta	6 740	6 801
Kassalikviditet (%)	187	135
Årsavgift bostäder kronor/kvm	700	700

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	516 811
årets vinst	725 136
	1 241 947
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	150 000
i ny räkning överföres	1 091 947
	1 241 947

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
Föreningens intäkter	1	2 900 619	1 776 809
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-35 392	-13 961
Driftskostnader	3	-1 436 010	-717 095
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-132 917	-87 212
Avskrivningar	5	-125 309	-119 350
Resultat före finansiella poster		1 170 990	839 191
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	28 976	32 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-474 830	-236 046
Resultat efter finansiella poster		725 136	635 164
Resultat före skatt		725 136	635 164
Statlig skatt		0	-8 421
Årets resultat		725 136	626 743

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	126 426 341	126 546 150
Tomträtt		27 300 000	27 300 000
Maskiner och inventarier	9	16 500	22 000
		153 742 841	153 868 150
Summa anläggningstillgångar		153 742 841	153 868 150
Omsättningstillgångar			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 573 875	2 043 458
Hyses- och avgiftsfordringar		9 822	727
Kundfordringar		48 275	0
Övriga fordringar	10	8 418	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	148 502	179 467
		2 788 892	2 223 652
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 793 892	2 223 652
SUMMA TILLGÅNGAR		156 536 733	156 091 802

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		79 799 953	79 799 953
Upplåtelseavgifter		48 910 047	48 910 047
Yttre reparationsfond		150 000	40 068
		128 860 000	128 750 068
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		516 811	0
Årets resultat		725 136	626 743
		1 241 948	626 743
Summa eget kapital		130 101 948	129 376 811
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	24 940 261	25 072 300
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		132 039	227 700
Leverantörsskulder		87 789	42 619
Skatteskulder		8 418	8 421
Övriga skulder	14	894 610	894 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	371 668	469 341
Summa kortfristiga skulder		1 494 524	1 642 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 536 733	156 091 802
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		25 300 000	25 300 000
		25 300 000	25 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

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. Progressiv avskrivning sker för byggnaden och linjär avskrivning används för inventarier. Se not 5.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

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

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.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter garage	184 800	107 633
Hysesintäkter p-platser	114 250	68 563
Årsavgifter bostäder	2 603 928	1 518 955
Hysesbortfall ./.	-3 483	-2 366
Ersättningar och intäkter	700	75 250
Fakturerade kostnader	424	8 774
	2 900 619	1 776 809

Föreningens intäkter 2009 avser 7 månader.

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	35 392	2 211
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	11 750
	35 392	13 961

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	202 455	134 661
Yttre skötsel/snörojning	44 123	35 555
Fastighetsel	130 303	64 458
Uppvärmning	354 284	139 536
Vatten	61 590	33 431
Sophämtning	36 205	16 193
Fastighetsförsäkring	21 298	6 173
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 175	24 722
Avgälder, arrenden och avgifter	483 000	241 500
Kabel-TV och internet	99 104	19 816
Övriga driftkostnader	1 473	1 050
	1 436 010	717 095

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	23 087	13 553
Hyses- och kundförluster	0	4 764
Styrelse- och mötesarvoden	27 960	23 500
Revisionsarvode	15 000	0
Sociala avgifter	6 266	6 000
Förvaltningsarvode	60 604	39 395
	132 917	87 212

Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad år 2/80	119 809	113 850
Inventarier år 2/5	5 500	5 500
	125 309	119 350

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett enligt en 80-årig progressiv plan.

Not 6 Övriga räntetäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntetäkter	28 976	32 019
	28 976	32 019

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	547 008	296 413
Avgår räntebidrag ./.	-72 788	-60 657
Övriga skuldrelaterade poster	610	290
	474 830	236 046

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2012.

Not 8 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	126 660 000	126 660 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 660 000	126 660 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-113 850	
Årets avskrivningar enligt plan	-119 809	-113 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-233 659	-113 850
Utgående redovisat värde	126 426 341	126 546 150
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	
Taxeringsvärden mark	22 200 000	4 800 000
	76 200 000	4 800 000

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 500	27 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 500	27 500
Ingående avskrivningar	-5 500	
Årets avskrivningar	-5 500	-5 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 000	-5 500
Utgående redovisat värde	16 500	22 000

Not 10 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skattekonto	8 418	0
	8 418	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda försäkring	7 122	7 055
Upplupna räntebidrag	8 694	12 420
Förutbetalda internet	9 848	13 686
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	122 838	146 306
	148 502	179 467

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 799 953	48 910 047	40 068	0	626 743
Disposition av föregående års resultat:			109 932	516 811	-626 743
Årets resultat					725 136
Belopp vid årets utgång	79 799 953	48 910 047	150 000	516 811	725 136

Not 13 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek AB - 2,94 % - 2012-04-28	6 325 000	6 325 000
Swedbank Hypotek AB - 2,28 % - 2011-04-28	6 325 000	6 325 000
Swedbank Hypotek AB - 1,52 % - 2011-04-11	6 325 000	6 325 000
Swedbank Hypotek AB - 2,67 % - 2011-01-28	6 097 300	6 325 000
Avgår kortfristig del ./.	-132 039	-227 700
	24 940 261	25 072 300

M

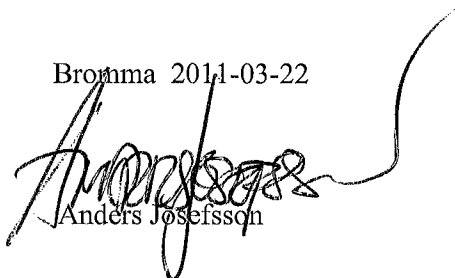
Not 14 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning NCC Construction Sverige AB	894 610	894 610
	894 610	894 610

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	13 260	23 500
Upplupna sociala avgifter	2 771	6 000
Upplupna räntekostnader	24 484	14 534
Förskottsbetalda hyror/avgifter	206 747	227 670
Upplupna driftskostnader	32 032	0
Upplupna VA avgifter	13 367	5 380
Upplupna uppvärmningskostnader	50 220	139 536
Upplupna elavgifter	13 787	9 000
Upplupna reparationer och underhåll	0	8 166
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	35 555
Beräknat arvode för revision	15 000	0
	371 668	469 341

Bromma 2011-03-22


Anders Josefsson



Ewa M Wirström


Erika Silow


Bengt Fahlstedt


Anita Sjöblom Hultman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2011


Niklas Jönsson
Revisor
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Brommahöjden

Org nr 769614-2236

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Brommahöjden 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 våra uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att våran 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 27 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Niklas Jonsson
Godkänd revisor