

# Brf Brommahöjden

769614-2236

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Brommahöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

## 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, Dussinet 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

Ett slutmöte med samtliga besiktningsmän hölls 2008-11-03 och entreprenaden godkändes från och med 2008-11-18. Garantitiden från NCC började löpa från 2008-11-18 och gäller i två år.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-06-23 bestått av:

|             |                       |                                   |
|-------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Ordinarie   | Anders Josefsson      | ordförande/fastighet/teknikfrågor |
|             | Ewa M Wirström        | sekreterare                       |
|             | Anita Sjöblom Hultman | informationsansvarig              |
|             | Anna Lindgren         | ekonomiansvarig                   |
|             | Gustav Ågermo         | fastighet/teknikfrågor            |
| Suppleanter | Bengt Fahlstedt       | fastighet/teknikfrågor            |
|             | Sten-Eric Westin      | fastighet/teknikfrågor            |
|             | Erika Silow           | hemsida                           |

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.

### Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 11 st överlåtelse skett. Föreningen har under året beviljat 1 st 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 bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden, varav 7 från och med 23 juni. 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under stämman 2009 valdes en ny styrelse utan NCCs medverkan. Detta är den första med endast boende medlemmar. Föreningens lån på totalt 25.300.000 SEK togs i slutet av april 2009, enligt regelverket övertog då föreningen driften av föreningen och fastigheten en månad efter.

Den gamla styrelsen bestod delvis av representanter från NCC de var kvar på sina poster fram till stämman den 23 juni 2009 då de avgick.

Under hösten 2009 har styrelsen haft löpande kontakt med NCC för att avhjälpa fel och åtgärda garantiåtaganden mm, styrelsen har en lista med punkter som fortfarande återstår att åtgärda. För att komma vidare med arbetet har möten tillsammans med NCC hållits.

Andra åtgärder som bland annat vidtagits utöver ovanstående är:

Ny mangel har anskaffats till föreningens tvättstuga - enligt beslut vid stämman.

Låsfunktion för tvättstugan med tvättcylinder har anskaffats.

Föreningen har fått ett eget förråd i anslutning till soprummet.

Fjärrkontroller till garageporten har anskaffats.

Under hösten 2009 hade föreningen två medlemsaktiviteter, en höststädningsdag med plantering av vårlökar samt ett glöggmingel på den gemensamma uteplatsen.

### Planerad verksamhet för det kommande året

För 2010 planerar styrelsen att se över föreningens lån, idag har föreningen fyra lån med olika bindningstider varav ett rörligt 3 mån lån.

Yttre miljön skall diskuteras med NCC då även denna ingår i garantiåtagandet för NCC.

Styrelsen planerar även att teckna ett avtal med en klottersanerings firma för att minska kostnaderna för klottersanering samt byta leverantör av entrémattor enligt beslut på stämman 2009. Detta har inte kunnat göras tidigare då föreningen hade avtal med den gamla leverantören som löpte ut under april 2010.

Föreningen/styrelsen avser att kalla NCC till 2 års garantibesiktning senast den 17 november 2010.

Styrelsen planerar att genomföra trivselaktiviteter för föreningens medlemmar under året. Förslag på aktiviteter liksom engagemang mottages tacksamt av styrelsen.

Under 2010 planerar styrelsen att presentera trivselregler för de boende i föreningen - detta för att tydliggöra och underlätta för oss alla som bor i föreningen.

**Arvoden**

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

**Avräkning mot NCC Construction Sverige AB**

Slutlig avräkning mot NCC Construction Sverige AB har skett 2009-05-31.

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drift och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                |         |
|----------------|---------|
| årets resultat | 626 743 |
|----------------|---------|

disponeras så att

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| till yttre reparationsfond överföres | 109 932 |
| i ny räkning överföres               | 516 811 |

**626 743**

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

| <b>Resultaträkning</b>                              | <b>Not</b> | <b>2009-01-01<br/>-2009-12-31</b> | <b>2008-01-01<br/>-2008-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|   |            | (7 mån)                           |                                   |
| <b>Föreningens intäkter</b>                         | 1          | 1 776 809                         | 0                                 |
| <b>Föreningens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Underhållskostnader                                 | 2          | -13 961                           | 0                                 |
| Driftskostnader                                     | 3          | -717 095                          | 0                                 |
| Förvaltnings- och externa kostnader                 | 4          | -87 212                           | 0                                 |
| Avskrivningar                                       | 5          | -119 350                          | 0                                 |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>             |            | <b>839 191</b>                    | <b>0</b>                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande<br>resultatposter | 6          | 32 019                            | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter          | 7          | -236 046                          | 0                                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>            |            | <b>635 164</b>                    | <b>0</b>                          |
| Statlig skatt                                       |            | -8 421                            | 0                                 |
| <b>Årets resultat</b>                               |            | <b>626 743</b>                    | <b>0</b>                          |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2009-12-31</b>  | <b>2008-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>      |            |                    |                    |
| Byggnader                                    | 8          | 126 546 150        | 126 660 000        |
| Tomträtt                                     |            | 27 300 000         | 27 300 000         |
| Maskiner och inventarier                     | 9          | 22 000             | 0                  |
|  |            | <b>153 868 150</b> | <b>153 960 000</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>153 868 150</b> | <b>153 960 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |            | 727                | 2 133              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10         | 179 467            | 15 043             |
|  |            | <b>180 194</b>     | <b>17 176</b>      |
| <u>Kassa och bank</u>                        |            |                    |                    |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB     |            | 2 043 458          | 1 620 126          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 223 652</b>   | <b>1 637 302</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |            | <b>156 091 802</b> | <b>155 597 302</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2009-12-31</b>  | <b>2008-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          | 11         |                    |                    |
| <u>Bundet eget kapital</u>                   |            |                    |                    |
| Insatser                                     |            | 79 799 953         | 79 799 953         |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 48 910 047         | 48 910 047         |
| Yttre reparationsfond                        |            | 40 068             | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>128 750 068</b> | <b>128 710 000</b> |
| <u>Fritt eget kapital</u>                    |            |                    |                    |
| Årets resultat                               |            | 626 743            | 0                  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>129 376 811</b> | <b>128 710 000</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Fastighetslån                                | 12         | 25 072 300         | 0                  |
| Byggnadskreditiv                             |            | 0                  | 25 300 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>25 072 300</b>  | <b>25 300 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |            | 42 619             | 2 479              |
| Skatteskulder                                |            | 8 421              | 0                  |
| Övriga skulder                               | 13         | 1 122 310          | 1 336 319          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 469 341            | 248 504            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 642 691</b>   | <b>1 587 302</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>156 091 802</b> | <b>155 597 302</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |            |                    |                    |
| <u>Övriga ställda panter och säkerheter</u>  |            |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                       |            | 25 300 000         | 0                  |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            | Inga               | Inga               |

## 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.

Progressiv avskrivning sker för byggnaden och linjär avskrivningsmetod 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.

#### Finansiella instrument

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.

#### 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.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

|   | 2009-12-31       | 2008-12-31 |
|---|------------------|------------|
| <b>1 Föreningens intäkter</b>                 |                  |            |
|   | (7 mån)          |            |
| Hysesintäkter garage                          | 107 633          | 0          |
| Hysesintäkter p-platser                       | 68 563           | 0          |
| Hysesbortfall ./.                             | -2 366           | 0          |
| Årsavgifter bostäder                          | 1 518 955        | 0          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter        | 8 774            | 0          |
| Övriga intäkter                               | 75 250           | 0          |
|   | <b>1 776 809</b> | <b>0</b>   |
| <b>2 Underhållskostnader</b>                  |                  |            |
| Löpande reparationer                          | 2 211            | 0          |
| Reparationer och underhåll enl underhållsplan | 11 750           | 0          |
|   | <b>13 961</b>    | <b>0</b>   |

M



### 3 Driftskostnader

|                                    |                |          |
|------------------------------------|----------------|----------|
| Fast. skötsel/städning entreprenad | 126 863        | 0        |
| Hissjour och besiktning            | 7 798          | 0        |
| Yttre renhållning och snöröjning   | 35 555         | 0        |
| Fastighetsel                       | 64 458         | 0        |
| Uppvärmning                        | 139 536        | 0        |
| Vatten                             | 33 431         | 0        |
| Sophämtning                        | 16 193         | 0        |
| Fastighetsförsäkringar             | 6 173          | 0        |
| Självrisk/rep. försäkringsskador   | 24 722         | 0        |
| Tomträttsavgäld                    | 241 500        | 0        |
| Internet                           | 19 816         | 0        |
| Övriga driftskostnader             | 1 050          | 0        |
|                                    | <b>717 095</b> | <b>0</b> |

### 4 Förvaltnings- och externa kostnader

|                          |               |          |
|--------------------------|---------------|----------|
| Adm., kontor, övrigt     | 13 242        | 0        |
| Hyses- och kundförluster | 4 764         | 0        |
| Styrelse och mötesarvode | 23 500        | 0        |
| Bilersättn skattefri     | 311           | 0        |
| Sociala avgifter         | 6 000         | 0        |
| Förvaltningsarvode       | 39 395        | 0        |
|                          | <b>87 212</b> | <b>0</b> |

### 5 Avskrivningar

|                            |                |          |
|----------------------------|----------------|----------|
| Byggnad år 1/80            | 113 850        | 0        |
| Inventarier/verktyg år 1/5 | 5 500          | 0        |
|                            | <b>119 350</b> | <b>0</b> |

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

### 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|               |        |   |
|---------------|--------|---|
| Ränteintäkter | 32 019 | 0 |
|---------------|--------|---|

## 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                       |                |          |
|-----------------------|----------------|----------|
| Räntekostnader        | 296 413        | 0        |
| Avgår räntebidrag ./. | -60 657        | 0        |
| Övr finanskostnader   | 290            | 0        |
|                       | <b>236 046</b> | <b>0</b> |

Räntebidrag enligt dagens bostadssubvention lämnas med för närvarande 10 % på ett bidragsunderlag som är 25 300 000 kronor, multiplicerat med en subventionsränta på 4,11 %. Räntebidraget avvecklas för att helt upphöra år 2012.

## 8 Byggnader

### Akkumulerade anskaffningsvärden

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                              | 126 660 000        | 68 791 615         |
| Nyanskaffningar   | 0                  | 57 868 385         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b> | <b>126 660 000</b> | <b>126 660 000</b> |

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

|  |                 |          |
|--|-----------------|----------|
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -113 850        | 0        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-113 850</b> | <b>0</b> |

|                               |                    |                    |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Utgående bokfört värde</b> | <b>126 546 150</b> | <b>126 660 000</b> |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|

|                      |           |   |
|----------------------|-----------|---|
| Taxeringsvärden mark | 4 800 000 | 0 |
|----------------------|-----------|---|

## 9 Maskiner och inventarier

### Akkumulerade anskaffningsvärden

|   |               |          |
|---|---------------|----------|
| Nyanskaffning   | 27 500        | 0        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b> | <b>27 500</b> | <b>0</b> |

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

|  |               |          |
|--|---------------|----------|
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -5 500        | 0        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-5 500</b> | <b>0</b> |

|                               |               |          |
|-------------------------------|---------------|----------|
| <b>Utgående bokfört värde</b> | <b>22 000</b> | <b>0</b> |
|-------------------------------|---------------|----------|

### 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               |                |               |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetald försäkringspremie | 7 055          | 15 043        |
| Upplupna räntebidrag          | 12 420         | 0             |
| Förutbetald internet          | 13 686         | 0             |
| Övriga interimfordringar      | 146 306        | 0             |
|                               | <b>179 467</b> | <b>15 043</b> |

### 11 Förändring eget kapital

|                                | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre rep.<br>fond | Årets<br>resultat |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 79 799 953            | 48 910 047              |                    |                   |
| Årets reservering              |                       |                         | 40 068             |                   |
| Årets resultat                 |                       |                         |                    | 626 743           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>79 799 953</b>     | <b>48 910 047</b>       | <b>40 068</b>      | <b>626 743</b>    |

### 12 Fastighetslån

#### Långgivare - räntesats - ränteändring

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Swedbank Hypotek AB - 2,94% - 2012-04-28        | 6 325 000         | 0                 |
| Swedbank Hypotek AB - 2,28% - 2011-04-28        | 6 325 000         | 0                 |
| Swedbank Hypotek AB - 1,51% - 2010-04-28        | 6 325 000         | 0                 |
| Swedbank Hypotek AB - rörlig ränta- tre månader | 6 325 000         | 0                 |
| Avgår kort del av långfristig skuld             | -227 700          | 0                 |
| Byggnadskreditiv                                | 0                 | 25 300 000        |
|   | <b>25 072 300</b> | <b>25 300 000</b> |

### 13 Övriga skulder

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Kortfristig del av fastighetslån      | 227 700          | 0                |
| Källskatt                             | 0                | 3 042            |
| Avräkning NCC Construction Sverige AB | 894 610          | 1 333 277        |
|                                       | <b>1 122 310</b> | <b>1 336 319</b> |

## 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden      | 23 500         | 0              |
| Upplupna sociala avgifter       | 6 000          | 1 886          |
| Upplupna utgiftsräntor          | 14 534         | 17 434         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 227 670        | 197 647        |
| Upplupna va-avgifter            | 5 380          | 0              |
| Upplupen uppvärmning            | 139 536        | 0              |
| Upplupna elavgifter             | 9 000          | 0              |
| Upplupen renhållning            | 0              | 1 540          |
| Upplupna reparationer/underhåll | 8 166          | 9 315          |
| Upplupna övriga kostnader       | 35 555         | 20 682         |
|                                 | <b>469 341</b> | <b>248 504</b> |

Bromma 2010-05-05

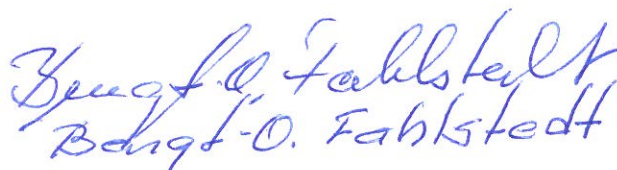
  
Anders Josefsson

  
Ewa Mrowka-Wirström

  
Gustaf Ågermo


  
Anita Sjöblom Hultman

  
(Anna Lindgren)

  
Bengt-O. Fahlstedt

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 maj 2010  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Brommahöjden

Org nr 769614-2236

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Brommahöjden 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 därmed 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 21 maj 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Godkänd revisor