

Årsredovisning *2009*



Bostadsrättsföreningen Höjden, Gustavsberg
i Värmdö Kommun
Orgnr. 769606-7946



Bostadsrättsföreningen
Höjden Gustavsberg

ÅRSREDOVISNING 2009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höjden Gustavsberg, får härmed avge förvaltningsberättelse rörande föreningens sjätte verksamhetsår som varit under tiden 2009- 01- 01- - 2009- 12- 31.

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

Styrelsens sammansättning och mandattid efter föreningsstämma 8 maj 2009

Åtagande	Namn	Mandattid till föreningsstämma år
Ordförande	Harriet Vinghed	2010
Vice ordförande	Per Ström	2010
Sekreterare	Dick Aschenbrenner	2010
Ledamot	Marie Ringström	2010
Ledamot	Annika Åderman	2010
Suppleant	Stefan Linde	2010

Revisorer

Styrelsen har beslutat anlita Maria Svensson, av föreningsstämman vald som extern revisor.

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman 2009 valdes Jill Erlandsson till valberedare för år 2009.

Sammanträden

Ordinarie styrelsesammanträden har under verksamhetsåret hållits 7 (9) gånger.
Föreningsstämma gällande årets verksamhetsår kommer att avhållas fredagen den 11 juni kl. 19.00 på Hotell blå Blom i Gustavsberg.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2002-03-08 fastigheten Värmdö Östra Ekedal 1:74 i Värmdö kommun.

Föreningens fastighet består av 1 hus i tre våningar med totalt 14 bostadsrätter, samt en fastighet med lokaler för industriverksamhet.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök, 10 st 2 rum och kök samt 2 st 3 rum och kök.

Den totala boytan är ca 692 kvm.

Medlemmar

I föreningen ingår 14 lägenheter och en kommersiell uthyrd lokal enligt följande:

<u>Antal lgh.</u>	<u>Andel</u>	<u>Lägenhetsyta</u>
2 st	8,53 %	59 kvm
4 st	7,66 %	53 kvm
1 st	7,51 %	52 kvm
2 st	6,79 %	47 kvm
3 st	6,50 %	45 kvm
1 st	5,92 %	41 kvm
1 st	5,78 %	40 kvm

Föreningens medlemsantal var vid årets slut 15 (15) st.

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastigheter var detta år fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa som också inkluderar maskin, ohyra och husbock. Årskostnaden är 21 963 kronor
Kr. (20 155 kr)

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens ekonomiska plan, ske med 0,3% av anskaffningskostnaden (18000/år). Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Detta år föreslår styrelsen stämman att besluta om ovanstående fondering.
Fastigheterna har tillgång till kabel-TV via Teknikbyrån.

Taxeringsvärdet

Föreningens fastigheter har från år 2004 åsatts följande taxeringsvärde:
Taxeringsvärde, totalt 4 116 000 kr föregående år (4 299 000kr) varav
Byggnadsvärde 2 930 000 kr föregående år (3 218 000kr)

Ställda panter

Föreningen har lämnat fastighetsinteckningar för långfristiga lånen med kronor
4 000 000:-.

Fastigheternas skötsel

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ingarö Kontorstjänst AB, som även ombesörjt föreningens avgiftsavisering samt föreningens lägenhetsregister.

Övrig fastighetsskötsel har utförts av upphandling genom entreprenader samt vinterväghållning av Ingaröringen Henrik Stern fr.o.m december 2005.

Därutöver har styrelsen tillsammans med medlemmarna gjort vissa punktinsatser.

Avtal om städning av fastigheten är ej upprättat utan utföres av föreningens medlemmar enligt överenskommelse och rullande schema.

Sammanställning över utförda större underhållsarbeten

År 2003

Föreningen disponerar åter en gammal liten byggnad sk mangelbod. Boden behöver renoveras upp till ursprungstidens utseende.

Nya parkeringsplatser med motorvärmare anlades under hösten 2003 samt installerades ny belysning över nämnda parkering. Ny tvättmaskin och nytt torkskåp är inköpt till tvättstugan.

År 2004

Samtliga lägenheter har utrustats med ny sk säkerhetsdörr och samtliga låssystem är även utbytta.

Varje port har försetts med samtliga lägenheters postfack i nedervåningen samt även ett fack för utgående post.

År 2005

Ny gatuadress fr.o.m november 2005 beslöts från regeringsnivå, och föreningens adress är numera, Formarstigen 5,7 och 9.

Under våren upptäcktes läckage i vår värmekulvert i gatan och denna blev nu helt utbytt.

Ny förrådsbod inköptes till föreningens lokalhyresgäst.

Styrelsen började att byta ut utebelysningen med enheter som bättre harmonierar med omgivningen.

År 2006

Flaggstång till föreningen är införskaffad.

År 2007

Inget särskilt har föranlett speciellt arbete under året

År 2008

Föreningen har påbörjat och initialiserat en genomgående renovering av tvättstugan.

Under året har hela utsidan runt sagda tvättstuga grävts upp och dränerats samt försetts med elektrisk dräneringspump som kommer att reglera ev vattentillströmning. Då detta projekt är förenat med ganska stora ekonomiska utlägg hoppas föreningen kunna fortsätta renovering och uppfräschning på insidan under nästkommande år (2009/2010).

Vidare har en redskapsbod införskaffats för IngvarUlfs vidkommande. Detta i utbyte mot den så kallade "mangelboden" som tidigare användes av tryckeriet som uthus och förvaringsutrymme.

År 2009

Tvättstugan har detta år helrenoverats från golv till tak och den gamle "Mangelboden" har fått nytt yttertak.

Föreningens ekonomi

Långfristiga skulderna är under året amorterade med kronor 31 245 (28 480).

Styrelsens dispositionsförslag, se vidare ...

Föreningens fastighetslån

	Skuldbelopp	Ränta	Konverteras	Amorteras/år
Stadshypotek1	1 069 200	1,37(6,00)	rörligt	21 600
Stadshypotek	189 130	1,37(6,35)	rörligt	1 900
Stadshypotek	392 000	1,08	rörligt	4 000
Stadshypotek1	<u>1 240 625</u>	3,74	20130330	12 500
	2 890 955			
Kortfristig lånedel	-40 000			
Totalt låneskuld	2 850 955			

Årsavgifter

Föreningen har efter framttagande av en längre underhållsplan beslutat att höja avgifterna för att bygga upp ett kapital till kommande större renoveringar.

Årsavgifter fastställdes from 2002-03-08 till en genomsnittlig årsavg, 463 kr/kvm
Årsavgifter höjdes med 4% from 2003-01-01. Ny genomsnittlig årsavg, 481 kr/kvm
Årsavgifter höjdes med 2% from 2004-01-01. Ny genomsnittlig årsavg, 482 kr/kvm
Årsavgiften höjdes med 5% from 2005-01-01. Ny genomsnittlig årsavg, 506 kr/kvm
Årsavgiften höjdes med 5% from, 2006-01-01. Ny genomsnittlig årsavg, 575 kr/kvm
Årsavgiften höjdes med 5% from, 2007-01-01. Ny genomsnittlig årsavg. 584 kr/kvm

Fastighetsskatt

Föreningen är taxerad enligt flerbostadshus och för år 2009 samt 2010 betalas en kommunal fastighetsavgift med 1 272 (1 200)/lägenhet och år. Dock får denna avgift ej överstiga 0,4% av det taxerade värdet.

Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkat fastighetsskatten, tex förändrade taxeringsvärden.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	9 174	9 327	9 385
Lån per kvm bostadsyta kr	4 177	4 229	4 264
Genomsnittlig skuldränta %	2,81	4,50	4,12
Fastighetens belåningsgrad %	45,54	45,54	45,82

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till aktuell låneskuld per 31 dec 2009. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Dispositionsförslag

Föreningen redovisar för verksamhetsåret 2009 ett **överskott med Kr 77 944,33**, vilket belopp styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt:

Årets resultat balanseras i ny räkning	77 944,33
Balanserat underskott	<u>-531 624,90</u>
	-453 680,57
reservering till föreningens rep.fond enl stadgar	<u>- 18 000,00</u>
Ansamlad förlust	-471 680,57

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING	NOT	09-01-01 09-12-31	08-01-01 08-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		413 190	404 100
Hysesintäkter lokaler		203 470	199 534
Hysesintäkter tvättstuga		12 750	25 500
Föreningsavgifter		200	
P-platser		35 280	35 280
Summa intäkter		664 890	664 414
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-43 360	-92 673
Taxebundna kostnader	2	-228 916	-241 160
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-21 963	-20 155
Fastighetsskatt		-29 288	-21 312
Vägföreningsavgift		-12 600	-12 600
Kabel-TV		-16 503	-15 489
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-352 631	-403 389
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-10 115	-19 099
Revisionsarvode		-5 949	-5 949
Arvode för ekonomisk förvaltning		-25 951	-24 925
Summa övriga externa kostnader		-42 015	-49 973
Avskrivningar	3,4	-113 218	-39 927
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		157 026	171 125
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		3 174	12 508
Räntekostnader för fastighetslån		-82 256	-132 267
Summa resultat från finansiella investeringar		-79 082	-119 759
Resultat efter extraordinära poster			
Skatt på årets beskattningsbara resultat		0	0
Föreningens reparationsfond, se dispositionsförslag sid 4			
ÅRETS RESULTAT		77 944	51 366

BALANSRÄKNING

NOT

09-12-31

08-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad/mark

3

6 542 247

6 454 568

Summa anläggningstillgångar

6 542 247

6 454 568

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Obetalda årsavgifter/lokalhyror

4 975

15 137

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 594

5 180

Skattekonto

26 610

11 465

Summa kortfristiga fordringar

37 179

31 782

Kassa och bank

Bank

298 995

317 043

Bank, specialränta

471 399

469 440

Summa kassa och bank

770 394

786 483

Summa omsättningstillgångar

807 573

818 265

SUMMA TILLGÅNGAR

7 349 820

7 272 833

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

3 672 663

3 672 663

Föreningens fond för yttre underhåll

78 696

60 696

Överlåtelseavgifter

856 024

856 024

Summa bundet eget kapital

4 607 383

4 589 383

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-531 625

-564 991

Årets resultat

77 944

51 366

Summa fritt eget kapital

-453 681

-513 625

Summa eget kapital

4 153 702

4 075 758

Långfristiga skulder

Fastighetslån

2 890 955

2 893 720

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

86 084

33 633

Skatteskuld

54 115

58 475

Kortfristig del av fastighetslån

40 000

28 480

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

164 963

182 767

Summa kortfristiga skulder

345 162

303 355

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 349 820

7 272 833

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, som säkerhet för fastighetslån

4 000 000

4 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper vilka är oförändrade i jämförelse med föregående år anges nedan.
Tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde om inget annat nämns nedan.

Värderingsprinciper

Avskrivningar på föreningens byggnad har skett med belopp som motsvarar årets amorteringar på långfristiga lån. Styrelsen anser att planen för avskrivning bör följa den långsiktiga finansieringen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

NOTER

1 Fastighetsskötsel	2009	2008
Städning	0	0
Snöröjning	16 841	11 138
Underhåll o reparationer	26 519	81 535
	43 360	92 673
2 Taxebundna kostnader		
El	38 854	38 234
Vatten	55 073	51 989
Fjärrvärme	111 611	130 342
Sophämtning	23 379	20 595
	228 916	241 160
3 Fastigheten	09-12-31	08-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärde		0
Ingående anskaffningsvärde	6 618 029	6 618 029
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	6 618 029	6 618 029
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-231 640	-193 668
Årets avskrivningar	-37 972	-37 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-269 612	-231 640
Investeringar i fastigheten		
Ingående anskaffningsvärde	175 333	175 333
Årets investering i fastighet	200 897	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	376 230	175 333
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-107 154	-105 199
Årets avskrivningar	-75 246	-1 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 400	-107 154
Bokfört värde fastighet	6 542 247	6 454 568
Taxeringsvärde byggnader	4 347 000	4 347 000
Taxeringsvärde mark	1 500 000	1 500 000
Total fastighetstaxering	5 847 000	5 847 000
4 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	68 179	68 179
Avslutat/avskrivet inventariekonto	-68 179	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	0	68 179
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-68 179	-68 179
Avslutat/avskrivet inventariekonto	68 179	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-68 179
Bokfört värde inventarier	0	0
Summa anläggningstillgångar	6 542 247	6 454 568

5 Eget kapital

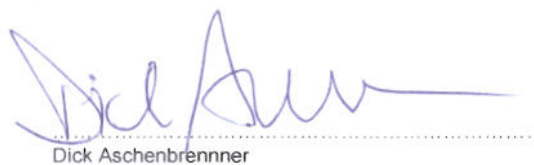
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre und.hå	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 672 663	856 024	60 696	-564 990	4 075 758
Disposition av föregående års resultat			18 000	33 366	
Årets resultat				0	
					77 944
Belopp vid årets utgång	3 672 663	856 024	78 696	-531 624	4 153 702

6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	09-12-31	08-12-31
Upplupna ekonomi- och revisionsarvoden	5 000	5 000
Upplupna bankavg/räntor	2 192	9 181
Upplupen elkostnad	5 231	4 270
Förskottsbetalda avgifter	81 234	100 916
Avsatt för tvättstugerenovering	50 000	50 000
Upplupen snöröjningskostnad	6 300	1 785
Upplupen kostnad fjärrvärme	13 193	11 615
Övr uppl kostnader	1 813	0
	164 963	182 767

Gustavsberg den ^{24/5} 2010


Harriet Vinghed

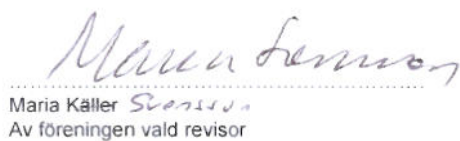

Dick Aschenbrenner


Annika Åderman


Per Ström


Marie Ringström

Min revisionsberättelse har avgivits den ^{25/5} 2010


Maria Käller
Av föreningen vald revisor

MIK Ekonomi och Administration
Villagatan 12a
134 41 Gustavsberg, Mobil 0707145415

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Höjden Gustavsberg
Org.nr 769606-7946

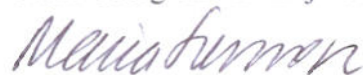
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Höjden Gustavsberg för år 2009-01-01 – 2009-12-31.
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt 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 har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.
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, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gustavsberg den 25 maj 2010.



Maria Svensson
Föreningens revisor

Ekonomispråk...en liten förklaring till all text

Anläggningstillgångar, är föreningens tillgångar som har en långvarig livslängd. Avskrivningar, är den kostnad som föreningen tar upp per år för att fördela kostnaderna över fler år. Balansräkning, visar föreningens samtliga tillgångar och skuldposter. Eget kapital, detta är en fördelning över medlemmarnas ursprungsinsatser, de årliga resultaten samt föreningens reparationsfond. Föreningens reparationsfond, Enligt föreningens stadgar skall det årligen avsättas en viss %, enligt stadgar. Förvaltningsberättelse, är styrelsens redovisning på de arbeten som utförts i föreningen och vilka föreningsfrågor styrelsen arbetat med under året. Här redovisas även tidigare års viktiga händelser för att underlätta vid ev överlåtelse respektive för kommande styrelsearbeten.	Kortfristiga skulder, är de skulder som förfaller till betalning inom ett kalenderår. Långfristiga skulder, är då de skulder föreningen har vilka förfaller under ett längre perspektiv. Omsättningstillgångar, är då de tillgångar som har ett kortvarigt bruk, till motsats av anläggningstillgångar, tex likvida medel och ev obetalda månadsavgifter. Resultaträkning, visar föreningens samtliga inkomster och kostnader för perioden (årligen). <i>OM</i> intäkterna här är större än kostnaderna uppstår ett <i>överskott</i> och omvänt blir det <i>underskott</i> för perioden. Resultat, är alltså över- respektive underskott, <i>MEN</i> i de flesta bostadsrättsföreningen är detta inte underlag för en eventuell inkomstskatt, se vidare under <i>Skatt</i>.	Skatt, de flesta bostadsrättsföreningar betalar numer en kommunal fastighetsavgift för flerfamiljshus 1 272:-per lägenhet. Detta belopp får dock ej överstiga 0,4% av taxeringsvärdet. För ev ränteintäkter utgår dock en skatt med f.n 26,3%. Har föreningen från tidigare år ett deklarerat underskott, rullas det vidare och denna skatt uteblir då. Ställda Panter, avser de fastighetsinteckningar och pantbrev som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna fastighets lån. Upplupna intäkter-kostnader är grundat på de olika poster som ännu ej betalats före bokslutsperioden, men tillhör det gångna året. Årsredovisningen, är en viktig del av ditt medlemskap så spar dessa i ditt lilla hemarkiv. Ha nu en trevlig föreningsstämma!
---	---	--

Ingår



Kontorstjänst AB



Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall före stämman lämna en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företrädes av förmyndare. En medlem som är juridisk person företrädes av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte lämna fullmakt.

Fullmakt

För: _____
Medlemmens namn

Att vid föreningsstämman den ____ / ____ - 20__ föra min talan och utöva min rösträtt.

Ort Den ____ / ____ -20____.

Namnteckning

Förening _____ lägenhets nr: _____.