

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGEN
(Organisationsnummer 712800-0267)

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för **Brf Hagen** får härmed avge följande årsredovisning för år 2010.

Styrelseledamöter och revisorer

På den ordinarie föreningsstämman den 19 maj 2010 fick styrelsen följande sammansättning:

Stefan Löfberg	ordförande
Lisa Chabouni	ledamot
Ulla Nilsson	sekreterare
Marina Stadholm	kassör
Olof Buskas	suppleant
Martin Kunz	suppleant

Revisorer sedan föregående stämma har varit:

Håkan Werell (aukt.rev.)	ordinarie
Lars H. Jonsson	ordinarie
Ulla-Britt Magnusson (godk. rev.)	suppleant
Ingemar Holmsten	suppleant

Valberedningen har bestått av:

Per Strömberg	sammankallande
Ann Nilsson	

Föreningens fastigheter

Fastigheten Tumba 8:14 består av sex hus med totalt 135 bostadsrätter och en hyreslägenhet ("fastighetsskötarbostad"). Till fastigheten hör garageplatser, p-platser med och utan motorvärmarruttag, gemenskapsutrymmen som bastu, snickarlokal och vävstuga samt två samlingslokaler, varav en med möjlighet till övernattnng.

Brf Hagen	Total tomtyta	25 555,0 m ²
	Total lägenhetsyta	8 818,2 m ²
	Uthyrd lokal (frisérsalong)	56,2 m ²

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 61 086 000 kr, varav byggnadsvärdet är 45 226 000.

Föreningens fastighet är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Försäkringen inkluderar även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Under året har 20 lägenheter bytt ägare.

Handwritten signature

Handwritten initials and numbers
dl
81

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån var per 31/12 2010 placerade enligt följande

	Ursprungligt lånebelopp	Räntesats 31/12 2010	Uppläggn. månad	Bundet till	Lånebelopp 31/12 2010	Att amortera under år 2011
Nordea						
Hypotek	10 000 000	5,31%	nov. 2009	2015-06-30	9 750 000	200 000
SBAB	13 081 518	3,050%	nov. 2009	2012-10-11	12 671 518	328 000
SBAB	13 115 268	2,83%	nov. 2009	Rörligt	<u>12 885 268</u>	<u>230 000</u>
					35 306 786	758 000

Sedan stambytesprojektet slutfördes har byggnadskreditivet omvandlats till lån, och i samband därmed har föreningens samtliga lån omplacerats, så att ovanstående lånebild nu gäller.

Lånet hos Nordea Hypotek är ett lån med rörlig ränta med tak. Lånet är konstruerat så att räntan inte kan överstiga c:a 6%.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma har genomförts.

Som heltidsanställd fastighetsskötare arbetade Hans Sundberg hela år 2010. Trappstädningen sköttes på entreprenad av Sven Heimers Fastighetservice.

Löner till anställda uppgick till 300 202 kronor. Till styrelsen och internrevisor utbetalades 125 000 kronor.

Under året åtgärdades ett antal takläckor, vilket föranlett den nu påbörjade renoveringen av samtliga tak.

Föreningens parkeringsplatser breddades till 2,5 m, och några nya p-platser iordningställdes.

En hemsida skapades också under året.

Ett avtal ingicks med parkeringsbolaget Svepab för övervakning av parkeringarna inom området.

En rensning företogs i skogen bakom traktorgaraget, och skyltar om skötsel av Hagens närområde sattes upp nere vid sjön.

Skyltar med de nya lägenhetsnumren sattes upp vid varje lägenhet.

På grund av det omfattande åtagandet med stambytet härom året och den förestående takrenoveringen företogs inga andra större arbeten.

Medlemsaktiviteter

Vad gäller medlemsaktiviteter har två städdagar med gemensam lunch anordnats, en på våren och en på hösten. Vidare har det som vanligt ordnats valborgsmässoeld, dock utan fyrverkeri med tanke på miljön. Det sedvanliga midsommarfirandet har genomförts, och vi hade också en surströmmingsfest.

Vävgruppen fortsatte sin verksamhet under hela året.

Information till medlemmarna har delats ut i brevlådorna eller anslagits i portarna.

M

de
Svepab
S

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med därtill hörande tilläggsupplysningar och noter.

Årsavgifterna har kunnat hållas oförändrade under 2010, och även budgeten för år 2011 är baserad på oförändrade avgifter.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	143 438
Balanserad vinst	4 849 811
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	<u>-183 258</u>
Totalt	4 809 991

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att överföras i ny räkning	4 809 991
----------------------------	-----------






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

h

*de
St
2011
S*

RESULTATRÄKNING

	1/1-31/12 <u>2010</u>	1/1-31/12 <u>2009</u>
<u>Rörelsens intäkter</u>		
Årsavgifter och hyror	5 423 892	5 423 892
Hyra p-platser	220 047	209 799
Övriga rörelseintäkter	<u>153 460</u>	<u>25 057</u>
Summa rörelsens intäkter	5 797 399	5 658 748
<u>Rörelsens kostnader</u>		
<u>Administrationskostnader</u>		
Ekonomisk förvaltning	-49 500	-49 500
Styrelse- och revisionsarvoden, not 3	-142 813	-141 625
Administration, not 1	-50 413	-44 497
Fastighetsavgift	<u>-176 532</u>	<u>-175 082</u>
Summa administrationskostnader	-419 258	-410 704
<u>Driftskostnader</u>		
Vattenavgifter	-134 895	-130 494
Värmeavgifter	-945 406	-845 867
Elavgifter	-235 601	-272 971
Städning och renhållning	-280 088	-251 990
Kabel-TV	-103 016	-103 016
Löpande underhåll, not 2	-622 230	-324 609
Försäkringar	-86 300	-104 775
Övriga kostnader	<u>-50 967</u>	<u>-82 802</u>
Summa driftskostnader	-2 456 503	-2 116 524
Personalkostnader, not 3	-442 462	-487 028
<u>Avskrivningar enligt plan</u>		
Byggnader, not 4	-1 013 038	-1 013 038
Inventarier, not 5	<u>-89 105</u>	<u>-89 105</u>
Summa avskrivningar	-1 102 143	-1 102 143
RÖRELSERESULTAT	1 377 033	1 542 349
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>		
Ränteintäkter	15	1 844
Räntekostnader	<u>-1 233 610</u>	<u>-993 022</u>
	-1 233 595	-991 178
ÅRETS RESULTAT	143 438	551 171

BALANSRÄKNING

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark, not 4	40 812 374	41 825 412
Inventarier, not 5	<u>134 833</u>	<u>223 938</u>
Summa materiella anläggningstillgångar	40 947 207	42 049 350
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Insats SBC	<u>1 800</u>	<u>1 800</u>
Summa anläggningstillgångar	40 949 007	42 051 150
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga kortfristiga fordringar, not 6	39 741	48 893
Förutbetalda kostnader	<u>113 928</u>	<u>110 694</u>
Summa kortfristiga fordringar	153 669	159 587
Kassa och bank	<u>1 758 205</u>	<u>1 354 737</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 911 874</u>	<u>1 514 324</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	42 860 881	43 565 474




BALANSRÄKNING (forts.)

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Inbetalda insatser	863 035	863 035
Fond för yttre underhåll	<u>872 043</u>	<u>734 616</u>
Summa bundet eget kapital	1 735 078	1 597 651
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	4 849 812	4 436 067
Årets resultat	<u>143 438</u>	<u>551 171</u>
Summa fritt eget kapital	<u>4 993 250</u>	<u>4 987 238</u>
Summa eget kapital	6 728 328	6 584 889
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	35 306 786	36 114 786
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Förutbetalda avgifter	440 555	416 381
Leverantörsskulder	135 337	225 182
Skatteskuld	16 042	543
Övriga kortfristiga skulder	7 048	10 898
Upplupna kostnader, not 7	<u>226 785</u>	<u>212 795</u>
Summa kortfristiga skulder	825 767	865 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 860 881	43 565 474

STÄLLDA PANTER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**Ställda panter**

Fastighetsinteckningar som säkerhet för Skulder till kreditinstitut	36 796 000	36 796 000
--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

*H**dc / SV 11 62*

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värdering av tillgångar och skulder

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden i den mån ej annat framgår av nedanstående noter.

Periodiseringar av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

NOTER

Not 1 - Administration

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Projekteringskostnader för stambytesprojektet	-	6 331
Övriga administrationskostnader	<u>50 413</u>	<u>38 166</u>
Summa	50 413	44 497

Not 2 - Löpande underhåll

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Lägenhetsunderhåll	258 413	26 770
Fastighetsunderhåll	104 213	203 420
Tvättstugeutrustning	2 374	1 300
Planterings- och gårdskostnader	16 600	7 099
Övrigt underhåll	<u>240 630</u>	<u>86 020</u>
Summa	622 230	324 609

Not 3 - Anställda och löner

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Medeltal anställda</u>		
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Totalt	1	1

Löner och ersättningar

Styrelse	125 000	125 000
Extra arvode för stambytesprojektet	-	65 250
Övriga anställda	<u>300 202</u>	<u>292 908</u>
Totalt	425 202	483 158

Sociala kostnader	120 598	109 522
-------------------	---------	---------

Handwritten signatures and initials:
 del
 JB
 21
 62

Not 4 - Byggnader

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Byggnader skrivs av på 50 år (2% årligen)		
Ingående anskaffningsvärde	50 651 940	41 405 050
Årets anskaffningar	<u>-</u>	<u>9 246 890</u>
Utgående anskaffningsvärde	50 651 940	50 651 940
Ingående avskrivningar	8 826 528	7 813 490
Årets avskrivningar	<u>1 013 038</u>	<u>1 013 038</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>9 839 566</u>	<u>8 826 528</u>
Bokfört värde	40 812 374	41 825 412

Not 5 - Inventarier

Inventarier skrivs av enligt plan på 10 år (10% per år)

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 237 062	1 237 062
Årets anskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärde	1 237 062	1 237 062
Ingående avskrivningar	1 013 124	924 019
Årets avskrivningar	<u>89 105</u>	<u>89 105</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>1 102 229</u>	<u>1 013 124</u>
Bokfört värde	134 833	223 938

Not 6 - Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Skattekonto	35 921	35 816
Övriga fordringar	<u>3 820</u>	<u>13 077</u>
Summa	39 741	48 893

*hu**de
SH
60*


Not 7 - Upplupna kostnader

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Fjärrvärmekostnader	143 688	117 295
Upplupen ränta	6 027	21 073
Övriga upplupna kostnader	<u>77 070</u>	<u>74 427</u>
Summa	226 785	212 795

Tumba den 13 april 2011



Stefan Löfberg



Lisa Chabouni



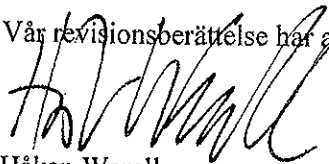
Ulla Nilsson



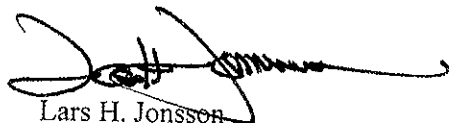
Marina Stadholm

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 april 2011



Håkan Werell
Auktoriserad revisor



Lars H. Jonsson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGEN

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hagen för år 2010.

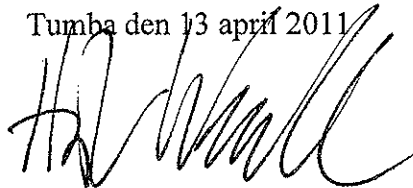
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättsföreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

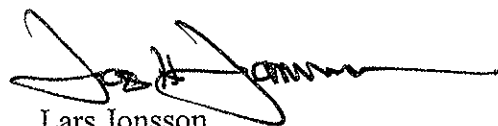
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Tumba den 13 april 2011



Håkan Werell
Auktoriserad revisor



Lars Jonsson