

Brf HAGEN

Segersjövägen 49

147 61 UTTRAN

Telefax: 08-530 333 73

e-post: brf.hagen@comhem.se

www.brfhagen.se



Kallelse till Årsmöte i Brf Hagen

Tid: Tisdagen den 15 maj 2012 kl. 19.00

Plats: Folkets Hus i Segersjö, Stora salen (Scheelevägen 41-43)

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning för år 2011
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Budget 2012
14. Arvoden åt styrelsen och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar inlämnade motioner:
 - Styrelsen har inga aktuella frågor av denna art, och Inga motioner har inkommit från medlemmarna
19. Stämmans avslutande

Efter den officiella stämmans avslutande kommer styrelsen att ge en allmän information om verksamheten.

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGEN

Styrelsen för Brf Hagen får härmed avge årsredovisning för år 2011.

Styrelseledamöter och revisorer

På den ordinarie föreningsstämman den 11 maj 2011 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 (auktoriserad revisor)	ordinarie
Lars H. Jonsson	ordinarie
Ulla-Britt Magnusson (godkänd revisor)	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 motorvärmaruttag, gemenskapsutrymmen som bastu, snickarlokal och vävstuga samt två samlingslokaler, varav en med möjlighet till övernattnig.

Brf Hagen	Total tomtyta	25 555,0 m ²
	Total lägenhetsyta	8 818,2 m ²
	Uthyrd lokal (frisersalong)	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 16 lägenheter bytt ägare.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån var per 31/12 2011 placerade enligt följande

Långgivare	Lånebelopp 2011-12-31	Räntesats 2011-12-31	Uppläggnings- månad	Bundet till	Amortering år 2012
Nordea					
Hypotek	9.700.000	5,31%	nov. 2009	2015-06-30	--
SBAB	12.343.518	3,05%	nov. 2009	2012-10-11	328.000
SBAB	12.885.268	5,07%	nov. 2011	2016-02-12	--
SBAB	2.000.000	4,02%	nov. 2011	2012-03-29	--
SBAB	2.000.000	4,01%	aug. 2011	2012-02-21	--
SBAB	<u>2.000.000</u>	4,02%	juni 2011	2012-02-22	--
Summa	40.928.786				328.000

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 12 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma har genomförts, och föreningen hade även en extra stämma för att utröna intresset för fibernät.

Som heltidsanställd fastighetsskötare arbetade Hans Sundberg hela år 2011. Trappstädningen sköts på entreprenad av Sven Heimers Fastighetsservice.

Löner till anställda uppgick till 303 830 kronor. Till styrelsen och internrevisor utbetalades 125 000 kronor.

Den nedre lekparken lades igen, medan upprustning av den övre påbörjades. Arbetet med den övre lekparken kommer att fortsätta under år 2012.

Under året påbörjades arbetet med att renovera taken på föreningens samtliga bostadsbyggnader. På grund av detta och det omfattande åtagandet med stambytet härom året företogs inga andra större arbeten. På grund av översvämning vid D-huset gjordes en förhöjning av gatstenarna där, men detta arbete bekostades av kommunen, eftersom översvämningen berodde på att gatu-brunnarna inte hade kapacitet att ta hand om det myckna regnvattnet.

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.

SK
2011
82

Vävgruppen fortsatte sin verksamhet under hela året.

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

Föreningens ekonomiska ställning

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

Årsavgifterna kunde hållas oförändrade under 2011, medan budgeten för år 2012 är baserad på en avgiftshöjning om 3%.


Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-336.632
Balanserad vinst	4.809.991
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	<u>-183.258</u>
Totalt	4.290.101

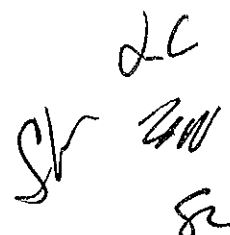
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att överföras i ny räkning	4.290.101
----------------------------	-----------

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

SK dl
2011
R

RESULTATRÄKNING	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
<u>Rörelsens intäkter</u>		
Årsavgifter och hyror	5.420.085	5.423.892
Hyra p-plats	276.345	220.047
Övriga rörelseintäkter	<u>39.525</u>	<u>153.460</u>
Summa rörelsen intäkter	5.735.955	5.797.399
<u>Rörelsens kostnader</u>		
<u>Administrationskostnader</u>		
Ekonomisk förvaltning	-49.500	-49.500
Styrelse- och revisionsarvoden, not 3	-142.813	-142.813
Administration, not 1	-45.643	-50.413
Fastighetsavgift	<u>-179.932</u>	<u>-176.532</u>
Summa administrationskostnader	-417.888	-419.258
<u>Driftskostnader</u>		
Vattenavgifter	-175.814	-132.895
Värmeavgifter	-869.275	-945.406
Elavgifter	-261.163	-235.601
Städning och renhållning	-287.916	-280.088
Kabel-TV	-81.905	-103.016
Löpande underhåll, not 2	-315.307	-622.230
Pantbrevskostnad	-174.955	--
Försäkringar	-85.394	-86.300
Övriga kostnader	<u>-59.529</u>	<u>-50.967</u>
Summa driftskostnader	-2.311.258	-2.456.503
<u>Personalkostnader</u>		
Personalkostnader, not 3	-568.065	-442.462
<u>Avskrivning enligt plan</u>		
Byggnader, not 4	-1.013.038	-1.013.038
Inventarier, not 5	<u>-89.105</u>	<u>-89.105</u>
RÖRELSERESULTAT	1.336.601	1.377.033
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>		
Ränteintäkter	3.358	15
Räntekostnader	<u>-1.676.591</u>	<u>-1.233.610</u>
ÅRETS RESULTAT	-336.632	143.438



 DC

 SR

 SW

 SC

BALANSRÄKNING	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark, not 4	46.979.541	40.812.374
Inventarier, not 5	<u>45.728</u>	<u>134.833</u>
Summa materiella anläggningstillgångar	47.025.269	40.947.207
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Insats SBC	<u>1.800</u>	<u>1.800</u>
Summa anläggningstillgångar	47.027.069	40.949.007
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga kortfristiga fordringar, not 6	36.235	39.741
Förutbetalda kostnader	<u>19.807</u>	<u>113.928</u>
Summa kortfristiga fordringar	56.042	153.669
Kassa och bank	<u>1.389.295</u>	<u>1.758.205</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1.445.337</u>	<u>1.911.874</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	48.472.406	42.860.881

~

SV 26
2011
52

BALANSRÄKNING FORTS.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatta insatser	863.035	863.035
Fond för yttre underhåll	<u>1.055.301</u>	<u>872.043</u>
Summa bundet eget kapital	1.918.336	1.735.078
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	4.809.992	4.849.812
Årets resultat	<u>-336.632</u>	<u>143.438</u>
Summa fritt eget kapital	<u>4.473.360</u>	<u>4.993.250</u>
Summa eget kapital	6.391.696	6.728.328
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	40.928.786	35.306.786
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Förutbetalda avgifter	452.041	440.555
Leverantörsskulder	489.419	135.337
Skatteskulder	12.875	16.042
Övriga kortfristiga skulder	24.631	7.048
Upplupna kostnader, not 7	<u>172.958</u>	<u>226.785</u>
Summa kortfristiga skulder	1.151.924	825.767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48.472.406	42.860.881

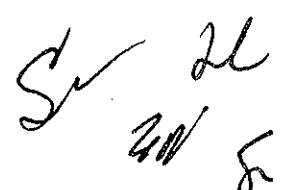
STÄLLDA PANTER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**Ställda panter**

Fatighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut (40.928.786)	45.500.000	36.796.000
---	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

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>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Övriga administrationskostnader	45.643	50.413

Not - 2 Löpande underhåll

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Lägenhetsunderhåll	15.798	258.413
Fastighetsunderhåll	63.290	104.213
Tvättstugeutrustning	8.607	2.374
Plantering och gårdskostnader	129.948	16.600
Övrigt underhåll	<u>97.664</u>	<u>240.630</u>
Summa	315.307	622.230

Not - 3 Anställda och löner

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Medeltal anställda</u>		
Män	1	1
Kvinnor	=	=
Totalt	1	1
<u>Löner och ersättningar</u>		
Styrelse	125.000	125.000
Extra arvode för takbyte	99.000	--
Övriga anställda	<u>303.830</u>	<u>300.202</u>
Totalt	527.830	425.202
Sociala kostnader	143.647	120.598

SK
2011
SE

Not - 4 Byggnader

Byggnader skrivs av på 50 år (2% årligen).

Årets investeringar utgörs uteslutande av omläggning av taken på föreningens hus. Eftersom detta arbete inte färdigställts per 2011-12-31 har ingen avskrivning skett under året.

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	50.651.941	50.651.941
Årets anskaffningar	<u>7.180.205</u>	=
Utgående anskaffningsvärde	57.832.146	50.651.941
Ingående avskrivningar	9.839.566	8.826.528
Årets avskrivningar	<u>1.013.038</u>	<u>1.013.038</u>
Utgående ack. avskrivningar	<u>10.852.604</u>	<u>9.839.566</u>
Bokfört värde	46.979.542	40.812.375

Not - 5 Inventarier

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

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1.237.062	1.237.062
Årets anskaffningar	=	=
Utgående anskaffningsvärde	1.237.062	1.237.062
Ingående avskrivningar	1.102.229	1.013.124
Årets avskrivningar	<u>89.105</u>	<u>89.105</u>
Utgående ack. avskrivningar	<u>1.191.334</u>	<u>1.102.229</u>
Bokfört värde	45.728	134.833

Not - 6 Övriga kortfristiga fordringar


	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Skattekonto	36.235	35.921
Övriga fordringar	=	<u>3.820</u>
Summa	36.235	39.741

SV
 M. G.
 SE

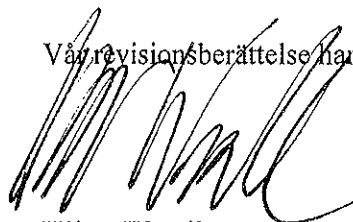
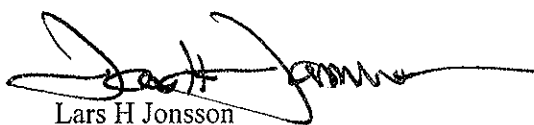
Not - 7 Upplupna kostnader

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fjärrvärmekostnader	106.874	143.688
Upplupen ränta	1.855	6.027
Övriga upplupna kostnader	<u>64.229</u>	<u>77.070</u>
Summa	172.958	226.785

Tumba den 17 april 2012


Stefan Löfberg
Lisa Chabouni
Ulla Nilsson
Marina Stadholm**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 april 2012


Håkan Werell
Auktoriserad revisor
Lars H Jonsson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGEN

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hagen för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändigt för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimliga säkerheter att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimlighet i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bostadsrättsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bostadsrättsföreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande Bostadsrättsföreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltningen för år 2011.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bostadsrättsföreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bostadsrättsföreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

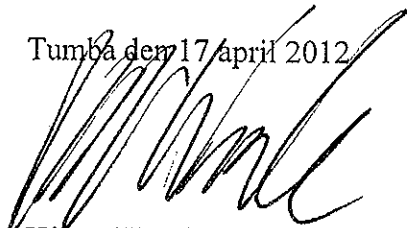
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningens för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättsföreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

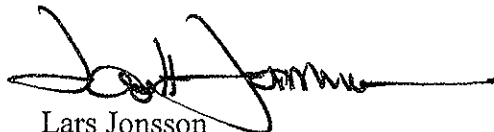
Uttalanden

Vi tillstryker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tumba den 17 april 2012



Håkan Werell
Auktoriserad revisor



Lars Jonsson
Föreningsrevisor

RESULTATBUDGET

året 2012

BENÄMNING	UTFALL	BUDGET
	2011	2012

FÖRENINGENS INTÄKTER SEK

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	5 420 085	5 585 740
Hyra p-plats	276 345	287 160
Övriga intäkter	39 525	10 000
Summa intäkter	5 735 955	5 882 900

FÖRENINGENS KOSTNADER SEK

Administrationskostnader

Bränsle	869 275	990 000
Vatten	175 814	185 000
El	261 163	272 000
Renhållning	140 197	146 000
Försäkringar	85 394	75 000
Trappstädning	147 719	157 000
Fritidsverksamhet	1 649	5 000
Fastighetsskatt	179 932	198 000
Personalkostnader	568 065	520 000
Underhåll	315 307	501 400
Kabel-TV	81 905	85 200
Internet	5 055	5 300
Styrelse- och revisionsarvoden	142 813	168 000
Ekonomisk förvaltning	49 500	50 000
Takreovering	174 955	0
Övriga förvaltningskostnader	59 529	62 000
Avskrivningar, fastigheten	1 102 143	580 000
Räntekostnader	1 676 591	1 846 000
Övriga kostnader	35 581	37 000
Summa kostnader	6 072 587	5 882 900
BERÄKNAT RESULTAT	-336 632	0

