

Årsredovisning

för

Brf Mariehällshöjden

769607-8091

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Mariehällshöjden, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 38 stycken bostadslägenheter i flerfamiljshus.

Bostadsfördelning:

20 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 2.713 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 52 322.000 kr, varav mark 16 187.000 kr och byggnad 36 135 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If skadeförsäkring.

Fastighetsförvaltning

Under 2011 har fastighetsförvaltning utförts av Nordstaden Stockholm AB och den ekonomiska förvaltningen genomfördes av UBC.

Föreningsfrågor

Under året skedde 6 st överlåtelser av föreningens lägenheter. Populariteten för föreningens lägenheter är stor.

Föreningens storlek gynnar också medlemmarnas gemenskap och trivsel genom bl.a. grillning i samband med vårstädning.

Väsentliga händelser under året

Under året genomfördes en omfattande nyanläggning och renovering av grusgångar och platsättning runt villan för att höja trivseln och säkerställa att dräneringen runt huset fungerar tillfredställande.

Två städdagar hölls den 14 maj och den 7 november.

Våra rörliga lån omförhandlades ännu en gång under hösten med gott resultat vilket har lett till sänkta räntekostnader jämfört med tidigare villkor. Som en del av detta så bytte föreningen långivare från sparbanken i Enköping till SEB för en del av lånen.

En OVK genomfördes och denna påvisade att den installation som gjorts i fastigheten vid byggnationen inte håller tillräcklig kvalitet för att ge en god inomhusluft.

En fastighetsbesiktning genomfördes under hösten för att dokumentera fastighetens skick.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under början av 2012 byttes samtliga fläktar och fläktkåpor i lägenheternas ventilation enligt de behov som framkom i OVK under 2011. I samband med detta gjordes även filterbyten och injustering och rengöring i ventilationskanaler. Detta för att ge en god inomhusventilation samt effektivare drift med lägre kostnader för reparation och underhåll.

Föreningen har efter höstens fastighetsbesiktning valt att gå vidare med att beställa en underhållsplan för att kunna a en långsiktig plan för underhåll och reparationer.

Då Andreas Lignell flyttat från föreningen så har styrelsen haft ett nytt konstituerade möte 2012-01-30 med följande sammansättning:

Jonas Ståhl	Ledamot, Ordförande
Anna Blomqvist	Ledamot, Ekonomi
Mikael Jönsson	Ledamot, Information, webb
David Frishammar	Ledamot, Parkering, el mm
Anna-Lena Wåhlin	Suppleant, Ekonomi Stf

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	3,61	2,56	3,26	4,79	4,6
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 764	9 764	9 764	10 045	10 065
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	50,63	50,63	52,57	54,09	54,20
Fastighetens belåningsgrad %	28,16	28,08	28,21	28,95	29,01
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	668	668	743	743	680

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman, 2011-05-04 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Andreas Lignell	Ledamot, Ordförande
Jonas Ståhl	Ledamot, Fastighet
Anna Blomqvist	Ledamot, Ekonomi
Mikael Jönsson	Suppleant, Information, webb
David Frishammar	Suppleant, Parkering, el mm

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

Styrelsen har hållit 10 (8) st protokollförda sammanträden samt en årsstämma.

Arvode till styrelsen har utgått med 43 000 kronor.

Revisorer

Ordinarie

BDO Stockholm AB

Huvudansvarig Johan Wall

Valberedning

Mats Söderberg

Martin Zaar

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2002-07-02.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick per den 31 december till 26 488 750 kr. Lånen är fördelade på ett lån hos Sparbanken i Enköping och två lån hos SEB i Stockholm. Lånens räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av tilläggsupplysningarna.

Förslag till vinstdisposition


Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	309 502
årets vinst	26 799
	336 301

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	156 970
i ny räkning överföres	179 331
	336 301

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



Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 813 092	1 813 092
Hysesintäkter		145 437	141 202
Elavgifter		189 492	215 345
Övriga rörelseintäkter		-368	0
Summa nettoomsättning		2 147 653	2 169 639
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-223 611	-48 194
Driftskostnader	2	-693 724	-933 442
Administrationskostnader	3	-168 245	-157 640
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-24 757	-24 244
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 110 337	-1 163 520
Avskrivning byggnad	4	-85 467	-82 417
Avskrivningar markanläggningar	5	-14 157	0
Avskrivningar inventarier	6	-1 439	-1 439
Summa avskrivningar		-101 063	-83 856
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		936 253	922 263
Ränteintäkter		2 823	2 759
Räntebidrag		43 458	78 848
Räntekostnader för fastighetslån		-955 429	-678 201
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-306	-991
Summa kapitalnetto		-909 454	-597 585
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		26 799	324 678
ÅRETS RESULTAT		26 799	324 678

✓

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	75 971 798	76 057 265
Mark		17 000 000	17 000 000
Markanläggning	5	127 416	0
Pågående nyanläggning		112 454	0
Inventarier och maskiner	6	1 439	2 878
Summa materiella anläggningstillgångar		93 213 107	93 060 143
Summa anläggningstillgångar		93 213 107	93 060 143
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 074	11 648
Övriga fordringar		195 570	4 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	70 025	94 775
Avräkningskonto förvaltare		862 724	1 172 834
Summa kortfristiga fordringar		1 134 393	1 283 657
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		9 620	11 061
Summa kassa och bank		9 620	11 061
Summa omsättningstillgångar		1 144 013	1 294 718
SUMMA TILLGÅNGAR		94 357 120	94 354 861

✓

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		58 500 000	58 500 000
Upplåtelseavgift		7 700 000	7 700 000
Föreningens fond för yttre underhåll		808 331	651 361
Summa bundet eget kapital		67 008 331	66 851 361
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		309 502	141 794
Årets resultat		26 799	324 678
Summa fritt eget kapital		336 301	466 472
Summa eget kapital		67 344 632	67 317 833
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	26 488 750	26 488 750
Summa långfristiga skulder		26 488 750	26 488 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115 358	165 600
Skatteskulder		49 001	25 769
Övriga skulder		0	14 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	359 379	342 705
Summa kortfristiga skulder		523 738	548 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 357 120	94 354 861
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		27 500 000	27 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Årsavgifter i den period avgiften avser.
Hyresintäkter i den period uthyrningen avser.
Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Byggnaden skrivs av enligt en 100-årig annuitetsplan. Årets avskrivning är 0,11%.

Markanläggningar skrivs av med 10% per år.

Inventarier skrivs av med 20% per år.

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Hissar	3 710	2 292
Hiss besiktning	2 060	0
Hiss serviceavtal	886	3 648
Reparationer (samlingskonto)	175 215	38 299
Periodiskt underhåll	0	3 955
OVK-besiktning	40 494	0
Reparation av markytor	1 246	0
	223 611	48 194

2 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	59 101	11 139
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 664	10 550
Snöröjning/sandning	-5 937	66 180
Städdagar kostn i samband med El	127	2 277
Vatten	492 912	678 405
Sophämtning	29 312	59 300
Sophämtning	57 436	50 277
Fastighetsförsäkring	36 684	30 740
Kabel-TV	9 588	8 936
Hyra för kontorslokal	1 500	0
Förbrukningsmaterial	4 286	4 015
Förbrukningsinventarier	1 051	11 623
	693 724	933 442

✓

3 Administrationskostnader

	2011	2010
Kreditupplysning	1 875	2 250
Fast telefoni	1 485	0
Postbefordran	6 842	9 446
Arvode förvaltning	51 907	53 248
IT-kostnader	4 614	5 066
Fast arvode	43 000	40 246
Sociala avgifter på arvoden	13 056	12 645
Utbildning kurs/konf/seminarie	0	3 375
Revisionsarvode	19 375	13 000
Övr förvaltningskostnader	8 241	0
Bankkostnader	1 160	850
Övriga externa tjänster	11 810	10 531
Föreningsavgifter	4 880	4 880
Övr ext kostnader, avdragsgill	0	2 103
	168 245	157 640

4 Byggnad

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	76 500 000	76 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 500 000	76 500 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-442 735	-360 318
Årets avskrivningar	-85 467	-82 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-528 202	-442 735
Utgående redovisat värde	75 971 798	76 057 265
Taxeringsvärden byggnader	36 135 000	36 135 000
Taxeringsvärden mark	16 187 000	16 187 000
	52 322 000	52 322 000

↵

5 Markanläggning

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	141 572	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 572	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-14 157	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 157	0
Utgående redovisat värde	127 415	0

6 Inventarier och maskiner

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	7 195	7 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 195	7 195
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 317	-2 878
Årets avskrivningar enligt plan	-1 439	-1 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 756	-4 317
Utgående redovisat värde	1 439	2 878

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntebidrag	7 920	15 011
Upplupen eldebitering	0	20 544
Förutbetalda försäkringar	43 775	31 736
Förutbetald kostnad kabel-TV	2 455	2 269
Förutbetald kostnad ek förvaltning	15 875	12 844
Fastighetsförvaltning	0	10 781
Övriga förutbetalda kostnader	0	1 590
	70 025	94 775

8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 500 000	7 700 000	651 361	141 795	324 678
Disposition av föregående års resultat			156 970	167 707	-324 678
Årets resultat					26 799
Belopp vid årets utgång	58 500 000	7 700 000	808 331	309 502	26 799

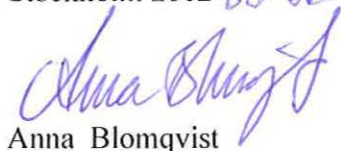
9 Skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
Sparbanken i Enköping, rörligt, ränta 101230 2,63%	0	10 738 750
Sparbanken i Enköping, ffd 160930, ränta 4,31 %	8 250 000	8 250 000
Sparbanken i Enköping, rörligt, ränta 101230 2,63 %	0	7 500 000
SEB, ffd 120628 ränta 3,10%	9 150 000	0
SEB, rörlgt, rörlig ränta 3,08% ffd 120628	9 088 750	0
	26 488 750	26 488 750

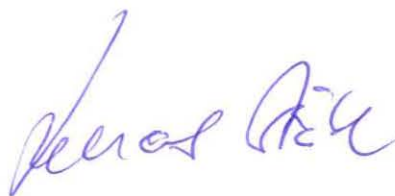
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Juridiskt arvode fastighetsägarna	4 500	0
Fastighetsskötsel dec	400	5 180
Snöröjning	7 813	20 000
Elkostnad	49 389	110 541
Sophämtning	2 234	2 234
Upplupna räntekostnader	92 025	0
Förutbetalda årsavgifter	157 293	189 000
Uppl revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupna styrelsearv	23 725	0
Beräknade soc.avg.	7 000	0
Övrigt	0	750
	359 379	342 705

Stockholm 2012-05-02



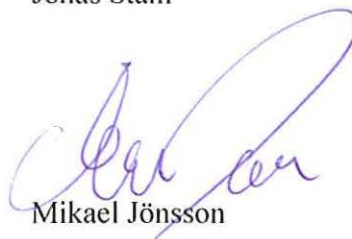
Anna Blomqvist



Jonas Ståhl



David Frishammar



Mikael Jönsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den. 3 maj 2012.
BDO Stockholm AB



Johan Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mariehällshöjden
Organisationsnummer 769607-8091

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Mariehällshöjden 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 kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig 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 revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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 föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten 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 föreningens 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Sollentuna den 3 maj 2012

BDO Stockholm AB



Johan Wall
Auktoriserad revisor