

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Mariehällshöjden**

769607-8091

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Mariehällshöjden, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## 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 fram till och med 2013-03-31 och därefter i Moderna Försäkringar.

### Fastighetsförvaltning

Under 2012 har fastighetsförvaltning utförts av Nordstaden Stockholm AB och den ekonomiska förvaltningen genomfördes av UBC. Den ekonomiska förvaltningen har under hösten handlat

upp på nytt och kommer från 2013 att utföras av Nordstaden Stockholm AB.

### Föreningsfrågor

Under året skedde 7 st överlåtelser av föreningens lägenheter. Populariteten för föreningens lägenheter är stor. Föreningens storlek gynnar också medlemmarnas gemenskap och trivsel genom bl.a. grillkväll i samband med vårstädning.

### Väsentliga händelser under året

Under året genomfördes ett omfattande arbete med föreningens trädgård där bl a buskage runt parkering beskars.

Två städdagar hölls den 12 maj och den 27 oktober.

Våra lån omförhandlades ännu en gång under våren med gott resultat vilket har lett till sänkta räntekostnader jämfört med tidigare villkor. Som en del av detta så bytte föreningen från rörlig ränta till bunden ränta på 2 respektive 3 år.

→

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Då det funnits ett missnöje med försäkringsbolagets handläggning vid ett par skador under föregående år har ny upphandling av försäkring lett till byte av bolag från IF skadeförsäkring till Moderna Försäkringar from 2013-04-01.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	3,48	3,61	2,56	3,26	4,79
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 764	9 764	9 764	9 764	10 045
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	50,63	50,63	50,63	52,57	54,09
Fastighetens belåningsgrad %	28,14	28,16	28,08	28,21	28,95
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	668	668	668	743	743

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, 2012-05-09 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Johan Ståhl	Ledamot, Ordförande
Anna-Lena Wåhlin	Ledamot, Ekonomi
Mikael Jönsson	Ledamot, Information, webb
David Frishammar	Ledamot, Parkering, el mm
Andreas Keymer	Suppleant, Fastighet

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

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

Arvode till styrelsen har utgått med 44 000 kronor.

### Revisorer

Ordinarie  
BDO Stockholm AB  
Huvudansvarig Johan Wall

### Valberedning

Anna Blomqvist  
Martin Zear

### **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	179 331
årets förlust	-55 349
	<b>123 982</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	156 970
i ny räkning överföres	-32 988
	<b>123 982</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		1 813 092	1 813 092
Hysesintäkter		139 283	145 437
Elavgifter		150 205	189 492
Övriga rörelseintäkter		1	-368
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 102 581</b>	<b>2 147 653</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	1	-54 404	-223 611
Driftkostnader	2	-831 651	-693 724
Administrationskostnader	3	-106 374	-112 189
Arvoden till styrelsen		-58 741	-56 056
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-25 935	-24 757
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 077 105</b>	<b>-1 110 337</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivning byggnad	4	-88 629	-85 467
Avskrivningar övrigt	5,6,7	-75 389	-15 596
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-164 018</b>	<b>-101 063</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>861 458</b>	<b>936 253</b>
Ränteintäkter		1 813	2 823
Räntebidrag		658	43 458
Räntekostnader för fastighetslån		-921 754	-955 429
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 005	-306
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-920 288</b>	<b>-909 454</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-58 830</b>	<b>26 799</b>
Inkomstskatt		3 481	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-55 349</b>	<b>26 799</b>

→

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	75 883 169	75 971 798
Fastighetsförbättringar	6	538 141	0
Mark		17 000 000	17 000 000
Markanläggning	5	113 258	127 416
Pågående nyanläggning		0	112 454
Inventarier och maskiner	7	0	1 439
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 534 568</b>	<b>93 213 107</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 534 568</b>	<b>93 213 107</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		376	6 074
Övriga fordringar		162 338	195 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	37 536	70 025
Avräkningskonto förvaltare		317 539	862 724
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>517 789</b>	<b>1 134 393</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		81 485	9 620
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>81 485</b>	<b>9 620</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>599 274</b>	<b>1 144 013</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 133 842</b>	<b>94 357 120</b>

→

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		58 500 000	58 500 000
Upplåtelseavgift		7 700 000	7 700 000
Föreningens fond för yttre underhåll		965 301	808 331
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 165 301</b>	<b>67 008 331</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		179 331	309 502
Årets resultat		-55 349	26 799
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>123 982</b>	<b>336 301</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 289 283</b>	<b>67 344 632</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	26 488 750	26 488 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 488 750</b>	<b>26 488 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		36 765	115 358
Skatteskulder		50 673	49 001
Övriga skulder		53 382	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	214 989	359 379
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>355 809</b>	<b>523 738</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 133 842</b>	<b>94 357 120</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		27 500 000	27 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

✓



## 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 och ventilationsförbättringar skrivs av med 10 % per år.

Inventarier skrivs av med 20 % per år.





## Noter

### 1 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Hisskostnader	3 666	6 656
Reparationer (samlingskonto)	50 738	175 215
OVK-besiktning	0	40 494
Reparation av markytor	0	1 246
	<b>54 404</b>	<b>223 611</b>

### 2 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	34 337	59 101
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	7 664
Trädgårdsskötsel grundavtal	64 675	0
Snöröjning/sandning	84 439	-5 937
Städdagar kostn i samband med	1 027	128
El	479 034	492 912
Vatten	58 693	29 312
Sophämtning	49 135	57 436
Fastighetsförsäkring	43 775	36 684
Kabel-TV	9 820	9 588
Hyra för kontorslokal	1 500	1 500
Förbrukningsmaterial	3 659	4 286
Förbrukningsinventarier	0	1 051
Bredband	1 556	0
	<b>831 650</b>	<b>693 725</b>

### 3 Administrationskostnader

	2012	2011
Kreditupplysning	1 812	1 875
Fast telefoni	5 445	1 485
Postbefordran	1 842	6 842
Arvode förvaltning	59 756	51 907
IT-kostnader	0	4 614
Revisionsarvode	21 500	19 375
Övr förvaltningskostnader	11 634	8 241
Bankkostnader	2 885	1 160
Övriga externa tjänster	0	11 810
Föreningsavgifter	1 500	4 880
	<b>106 374</b>	<b>112 189</b>

#### 4 Byggnad

	2012	2011
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	76 500 000	76 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 500 000</b>	<b>76 500 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-528 202	-442 735
Årets avskrivningar	-88 629	-85 467
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-616 831</b>	<b>-528 202</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 883 169</b>	<b>75 971 798</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 135 000	36 135 000
Taxeringsvärden mark	16 187 000	16 187 000
	<b>52 322 000</b>	<b>52 322 000</b>

#### 5 Markanläggning

	2012	2011
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	141 572	0
Inköp	0	141 572
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>141 572</b>	<b>141 572</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-14 157	0
Årets avskrivningar	-14 157	-14 157
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 314</b>	<b>-14 157</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>113 258</b>	<b>127 415</b>

#### 6 Förbättring ventilation

	2012	2011
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	597 934	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>597 934</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-59 793	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-59 793</b>	<b>0</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>538 141</b>	<b>0</b>

U

## 7 Inventarier och maskiner

	2012	2011
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 195	7 195
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 195</b>	<b>7 195</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-5 756	-4 317
Årets avskrivningar enligt plan	-1 439	-1 439
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 195</b>	<b>-5 756</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 439</b>

## 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntebidrag	0	7 920
Förutbetalda försäkringar	0	43 775
Förutbetald kostnad kabel-TV	3 931	2 455
Förutbetald kostnad ek förvaltning	26 169	15 875
Övriga förutbetalda kostnader	7 436	0
	<b>37 536</b>	<b>70 025</b>

## 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 500 000	7 700 000	808 331	309 502	26 799
Disposition av föregående års resultat			156 970	-130 171	-26 799
Årets resultat					-55 349
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>58 500 000</b>	<b>7 700 000</b>	<b>965 301</b>	<b>179 331</b>	<b>-55 349</b>

## 10 Skulder till kreditinstitut

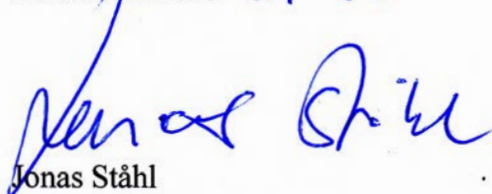
	2012-12-31	2011-12-31
Sparbanken i Enköping, ffd 160930, ränta 4,31 %	8 250 000	8 250 000
SEB 80791, ffd ränta 3,21%	9 150 000	9 150 000
SEB 80589, ffd ränta 3,23%	9 088 750	9 088 750
	<b>26 488 750</b>	<b>26 488 750</b>

✓

### 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Snöröjning	7 205	7 813
Elkostnad	81 990	49 389
Sophämtning	2 323	2 234
Övriga upplupna driftkostnader	31 468	4 900
Upplupna räntekostnader	3 263	92 025
Förutbetalda årsavgifter	73 741	157 293
Uppl revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupna styrelsearv	0	23 725
Beräknade soc.avg.	0	7 000
	<b>214 990</b>	<b>359 379</b>

Stockholm 2013- 04-29



Jonas Ståhl



Anna-Lena Wählin



Mikael Jönsson



David Frishammar

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2013.



Johan Wall  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mariehällshöjden  
Organisationsnummer 769607-8091

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mariehällshöjden för år 2012.

#### 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 revisionsd 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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mariehällshöjden för år 2012.

#### 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 revisionsd 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 ersättningskyldig 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.

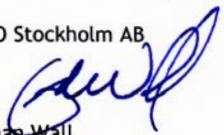
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Sollentuna den 8 maj 2013

BDO Stockholm AB



Johan Wall  
Auktoriserad revisor