HSB:s BRF HÖJDEN
VÄSTERHANINGE

Styrelsen för HSB:s BRF Höjden I Västerhaninge (org. Nr 712400-0568) avger här med redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31

Förvaltningsberättelse år 2008

Fastigheter
Föreningen äger fastigheterna Ribby 2:199 respektive Ribby 2:200.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma avhölls den 22 maj 2008. På stämman deltog 36 stycken röstberättigade medlemmar samt 4 fullmakter hade lämnats in.

Styrelsen 2008
Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Thomas Mikrut	Ordförande
Anna-Lena Sonnerud	v ordförande
Sara Åkerlindh	Sekreterare
Thomas Hansell	Ekonomi
Nezi Bele Jordansson	Ledamot
Sara Nordin	Suppleant
Ann Andersson	Suppleant

Styrelsen har under 2008 hållit 17 stycken protokollförda möten.

Vid kommande ordinarie stämma 2008 utgår mandatperioden för:
Thomas Mikrut, Anna-Lena Sonnerud, Thomas Hansell, Sara Nordin och Ann Andersson. Sara Åkerlindh önskar att inte fortsätta sitt uppdrag trots att hennes mandatperiod ej utgår vid denna stämma.

Firmatecknare
Firman har tecknats, förutom av styrelsen, av Thomas Mikrut, Thomas Hansell, Anna-Lena Sonnerud och Sara Åkerlindh, två i förening.

Revisorer
Revisorer har varit Mina Järleström samt BoRevision AB. Revisorssuppleant har varit Angelica Bergman.

Valberedning
Valberedningen har bestått av Marcus Nilsson. Valberedningssuppleant har varit Kristina Paulsson.

Medlemsantal
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 115 (vid samägande räknas samtliga ägare).
Under samma tid har 11,5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Vicevärd och anställda

Fastighetsförvaltningen har HSB Stockholm ombesörjt.
Fastighet och markskötsel har utförts enligt avtal utav HSB Stockholm.
Trapphusstädningen har utförts av AmiPa Rent & Fastighetsskötsel samt till viss del Titania bygg & VVS.
Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda.

Styrelsen arbetar löpande med att förhandla om våra avtal för att på så sätt kunna sänka kostnaderna för de avtalsbundna arbetena.

Städning

Styrelsen har inga att anmärka på hur städningen har utförts under året och några klagomål på AmiPa's städning har inte framförts. Vi kommer därför att fortsätta att anlita AmiPa för den löpande lokalvården av våra fastigheter. Titania bygg & VVS har ansvarat för städning där stambyte pågått med varierande resultat. Trenden går dock mot det bättre och AmiPa tar löpande över städningen igen allt eftersom att stambytet blir färdigställt.

Fastigheter

Stambyte på Gränsvägen 12-22 samt Åkervägen 2-4, Not 9

Den 15 september 2008 påbörjades stambytet av samtliga fastigheter där stambyte inte redan skett. I skrivande stund har man kommit ungefär halvvägs och 2 fastigheter (Gränsvägen 16 - 22) är i stort sett färdigställda med endast besiktningar och eventuella därtill hörande anmärkningsåtgärder kvar. Stambytet löper enligt tidsplan och förväntas vara färdigställt någon gång under sommaren 2009.

Planerat underhåll

Under året har en tvättmaskin på Gränsvägen 12 bytts ut samt cirkulationspumpen till värmesystemet har bytts ut mot en cirkulationspump som är tryckstyrd och frekvensstyrd. Dess byttes p.g.a. att de gamla var uttjänta och inte längre lönsamma att reparera. De nya som styrelsen har valt är energisnålare och ska sänka föreningens driftskostnader.

Under 2009 ska 2 tak att läggas om. Dessa finns med i underhållsplanen och pengar finns avsatt för det.

Energideklaration

2006 trädde en lag i kraft som innebär att samtliga flerbostadshus med bostadsrätter ska energideklarera sina fastigheter senast 31-12-2008. Under 2008 gavs det möjlighet att göra energideklaration och BRF Höjden var en av de första bostadsrättsföreningarna att utföra energideklaration sedan HSB Stockholm blev ackrediterade. Med hjälp av energideklarationen får man en bra översikt över föreningens energiförbrukning och det kan man sedan jämföra med andra liknande föreningar för att se hur man ligger till. Vår föreningen ligger förhållandevis bra till. Styrelsen gjorde mycket av jobbet själva och lyckades därför förhandla fram ett väsentligt lägre pris för deklarationen. I varje trappuppgång sitter det nu en liten skylt som visar husets energianvändning.

Certifiering
Styrelsen har haft samtal med HSB om att ingå i HSB Certifiering vilket är ett system som kvalitetssäkrar bostadsrättsföreningen och som borgar för ett tryggare boende. Certifieringen är ett bevis på att styrelsen är professionell och kunnig; en smart styrelse som kontinuerligt arbetar för att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen på bästa sätt.

För att kunna ingå i certifieringssystemet krävs en utbildad styrelse som har kunskap om bostadsrätt och fastighetsförvaltning. HSB utbildar varje styrelse och säkerställer kunskaperna. Certifieringen betyder att styrelsen har bättre förutsättningar att göra en långsiktig ekonomisk planering av bostadsrättsföreningarnas ekonomi och underhåll. För att garantera den fortlöpande kvalitén granskar en oberoende professionell revisor styrelsens ekonomiska långtidsprognos vartannat år. Detta medför en extra trygghet för styrelsen. Dessutom är det en fördel då medlem ska sälja sin bostadsrätt.

Certifieringen visar utförligt föreningens ekonomi, beskriver planerat underhåll samt redovisar kostnader och andra fakta som inte finns med i en vanlig årsredovisning. Certifieringsrevisionen är en trygghet för delägare och styrelseledamöter.

Motioner ifrån medlemmar
3 motioner inkom till föregående stämma.

Motion 1: *Motionen innehöll förslag om att föreningen ska byta till energisnålare belysning i trapphusen.*
Belysningen byts ut löpande i samband med stambytet. Det blev en lösning med akustiska sensorer där lyset tänds när ljud i trapphuset detekteras. På Gränsvägen 20 - 22 är installationen färdigställd men injustering görs fortfarande.

Motion 2: *Motionen innehöll förslag om att vi ska byta ut våra bommar till sådana som alla kan öppna med sina hem/port -nycklar. För att få ut nyckeln måste bommen stängas och låsas igen. På så sätt står den aldrig öppen.*
Vid stämman beslutades att bommarna ska bytas när stambytet är färdigställt. Inga bommar har därför bytts ut än men styrelsen har för avsikt att göra detta under 2009.

Motion 3: *Motionen innehöll förslag om att vi ska lägga ner den traditionsenliga julfesten. Detta då motionären tycker att det är för dyrt. Motionären kommer även med förslag på andra aktiviteter som man kan genomföra istället.*
Stämman röstade igenom motionen och någon julfest har därför inte hållits 2008. Styrelsen gjorde ett försök med att få ihop en adventsfika, men deltagarintresset var för lågt så aktiviteten ställdes in.

Övrigt

Flera i styrelsen samt några få medlemmar har under året åtagit sig att utföra vissa arbeten, som HSB tidigare utförde, såsom blomplantering, in/uttagning av våra utemöbler samt underhåll av våra fastigheter. Dessa åtgärder gör att föreningen sparar pengar och styrelsen har inget emot om fler vill hjälpa till. Anmäl ditt intresse till styrelsen.

Styrelsen vill också framföra ett stort tack till Angelica Bergman som skänkt föreningen årets julgran. Den fälldes på Almåsa och forslades till Höjden av Henric Gransjöen på Åkervägen 2 och Richard Pettersson på Gränsvägen 14. Här restes den av dessa personer med lite hjälp och togs sedan ned när julen var över. Ett jättefint initiativ och ett fantastiskt arbete har ni utfört samtidigt som föreningen sparade in många sköna tusenlappar. Åter ett stort tack till er alla.

Årsavgifter och hyror

Vi hade en höjning på 10 % vid årsskiftet. Höjningen var avsedd för det då kommande stambytet. Affärslokalerna på Åkervägen 2-4 betalar marknadsmässig, indexreglerad hyra.

Ekonomisk ställning och resultat

Förslag till resultatdisposition	
Stämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	1 331 922
Årets resultat	888 708
	2 220 630
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur fond för yttre underhåll	- 81 903
Avsättning till fond yttre underhåll enligt budget	593 700
Balanserat resultat	1 708 833
	2 220 630

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

HSB Brf Höjden i Västerhaninge

Resultaträkning

		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**3 794 762**	**3 463 639**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 308 374	-2 325 748
Planerat underhåll		-81 903	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-137 702	-137 702
Avskrivningar	Not 3	-178 155	-178 155
Summa fastighetskostnader		-2 706 134	-2 641 605
Rörelseresultat		**1 088 628**	**822 034**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	101 412	73 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-272 937	-247 955
Summa finansiella poster		-171 525	-174 496
Resultat efter finansiella kostnader		**917 103**	**647 538**
Inkomstskatt		-28 395	-20 215
Årets resultat		**888 708**	**627 323**

HSB Brf Höjden i Västerhaninge

Balansräkning

		2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	4 610 006	4 788 161
Mark och markanläggningar	Not 7	329 552	329 552
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	6 368 093	1 180 705
		11 307 651	6 298 418
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 308 151	6 298 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	10 289
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 021 366	828 613
Övriga fordringar	Not 10	166 014	199 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	195 154	83 606
		1 382 534	1 122 191
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		3 382 534	2 622 191
Summa tillgångar		**14 690 685**	**8 921 109**

HSB Brf Höjden i Västerhaninge

Balansräkning		2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Insatser		414 620	414 620
Underhållsfond		1 152 049	624 799
		1 566 669	1 039 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 331 922	1 231 849
Årets resultat		888 708	627 323
		2 220 630	1 859 172
Summa eget kapital		3 787 299	2 898 591
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 906 036	5 249 073
Leverantörsskulder		310 272	206 807
Fond för inre underhåll		142 775	137 136
Övriga skulder		26 518	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	517 786	429 503
Summa skulder		10 903 387	6 022 519
Summa eget kapital och skulder		**14 690 685**	**8 921 109**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		15 300 000	7 265 700
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		15 300 000	7 265 700
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

HSB Brf Höjden i Västerhaninge

Kassaflödesanalys

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	917 103	647 538
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	178 155	178 155
Inkomstskatt	-28 395	-20 215
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 066 863	805 478
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-567 590	401 341
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	223 905	10 879
Kassaflöde från löpande verksamhet	723 178	1 217 698
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 187 388	-1 180 705
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 187 388	-1 180 705
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 656 963	-64 688
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 656 963	-64 688
Årets kassaflöde	**192 753**	**-27 695**
Likvida medel vid årets början	**828 613**	**856 308**
Likvida medel vid årets slut	**1 021 366**	**828 613**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen

HSB Brf Höjden i Västerhaninge

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader
Avskrivning sker med 1% på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 20 till 30 år.

Avskrivning på inventarier
Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag
I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	108 315	100 750
Sociala kostnader	30 947	31 356
	139 262	132 106
Revisorer		
Föreningsvald	4 000	4 000
Totalt	**143 262**	**136 106**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Brf Höjden i Västerhaninge

Noter		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 378 996	3 071 988
	Hyror	344 788	326 625
	Övriga intäkter	108 457	107 316
	Bruttoomsättning	3 832 241	3 505 929
	Avgifts- och hyresbortfall	-27 224	-32 105
	Hyresförluster	-70	0
	Avsatt till inre fond	-10 185	-10 185
		3 794 762	**3 463 639**
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	143 947	138 206
	Fastighetsskötsel och lokalvård	509 362	465 267
	Reparationer	93 274	189 341
	El	158 006	144 193
	Uppvärmning	658 756	648 447
	Vatten	184 807	180 966
	Sophämtning	74 341	71 410
	Fastighetsförsäkring	48 627	45 413
	Kabel-TV	82 928	80 512
	Övriga avgifter	10 178	5 341
	Förvaltningsarvoden	238 833	255 996
	Övriga driftskostnader	105 315	100 656
		2 308 374	**2 325 748**
Not 3	**Avskrivningar**		
	Byggnader	41 374	41 374
	Om- och tillbyggnad	136 781	136 781
		178 155	**178 155**
Not 4	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	10 514	13 533
	Specialinlåning	89 348	58 487
	Övriga ränteintäkter	1 550	1 439
		101 412	**73 459**
Not 5	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	274 962	251 486
	Erhållna räntebidrag	-2 514	-3 531
	Övriga räntekostnader	489	0
		272 937	**247 955**

HSB Brf Höjden i Västerhaninge

Noter		2008-12-31	2007-12-31
Not 6	**Byggnader och ombyggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	9 318 464	9 318 464
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 318 464	9 318 464
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 530 303	-4 352 148
	Årets avskrivningar	-178 155	-178 155
	Utgående avskrivningar	-4 708 458	-4 530 303
	Bokfört värde	**4 610 006**	**4 788 161**
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	21 730 000	21 730 000
	Mark	7 684 000	7 684 000
		29 414 000	29 414 000
Not 7	**Mark och markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde mark	329 552	329 552
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 552	329 552
	Bokfört värde	**329 552**	**329 552**
Not 8	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	1 180 705	0
	Årets investeringar	5 187 388	1 180 705
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 368 093	1 180 705
Not 9	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattefordringar	165 129	109 601
	Skattekonto	885	90 082
		166 014	**199 683**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Ränteintäkter specialinlåning	20 972	13 770
	Räntebidrag	472	477
	Försäkringspremie	50 547	48 627
	Kabel-TV	21 355	20 732
	Övriga förutbetalda leverantörsfakturor	101 808	0
		195 154	**83 606**

HSB Brf Höjden i Västerhaninge

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	2 000 000	1 500 000
	2 000 000	**1 500 000**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	414 620	0	624 799	1 231 849	627 323
Vinstdisp enl. stämmobeslut			527 250	100 073	-627 323
Årets resultat					888 708
Belopp vid årets slut	**414 620**	**0**	**1 152 049**	**1 331 922**	**888 708**

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	279460	5,71%	2013-03-30	659 750	7 000
Stadshypotek	301860	6,00%	2009-02-03	842 699	8 896
Stadshypotek	333671	4,76%	2009-04-30	877 936	9 192
Stadshypotek	333672	5,26%	2012-04-30	955 000	10 000
Stadshypotek	384109	6,07%	2009-04-02	911 397	18 522
Stadshypotek	572109	6,10%	2009-03-30	942 500	10 000
				5 189 282	**63 610**
Byggnadskreditiv i Nordea, limit 10 000 000 kr				4 716 754	
Summa långfristiga skulder				**9 906 036**	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 842 426
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 906 036

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	31 389	18 417
Förutbetalda hyror och avgifter	375 048	260 318
Upplupet revisionsarvode	7 750	7 500
Övriga upplupna leverantörsfakturor	103 599	143 268
	517 786	**429 503**

Västerhaninge den - 2009

Anna-Lena Sonnerud

Sara Åkerlindh

Nezika Belé Jordansson

Thomas Hansell

Thomas Mikrut

Vår revisionsberättelse har 28 - 2 - 2009 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Mina Järleström

Lars-Göran Petersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Höjden i Västerhaninge

Organisationsnummer 712400-0568

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Höjden i Västerhaninge för räkenskapsåret 2008.01.01 - 2008.12.31"

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 revisionssed 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 föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens 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 föreningens 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 föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23/2-09

Av föreningen vald revisor
Mina Järleström

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Petersson