

Årsredovisning 2009

Bostadsrättsföreningen Häggen

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Revisionsberättelse	14
Nyckeltal och diagram	15

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Riksbyggen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Häggen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Jenny Nordahl	Ordförande	Stämman
Linda Cronberg	Vice ordförande	"
Erik Ljungdahl	Sekreterare	"
Elin Svensson Lundbäck (15/4-31/12)	Kassör	"
Åsa Neckling	Ledamot	"
Rickard Nyberg (1/1-14/4)	Ledamot	"

Styrelsesuppleanter

Karin Banstorp (15/4-31/12)	Stämman
Christian Stenqvist (15/4-31/12)	"
Malin Hilvéus (1/1-14/4)	"
Sara Wellbo (1/1-14/4)	"

Ordinarie revisorer

Björn Alfredsson	Föreningsrevisor	Stämman
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	"

Revisorssuppleant

Magareta Paulstrup (15/4-31/12)	Föreningsrevisor	Stämman
Ingrid Thorin (1/1-14/4)	Föreningsrevisor	Stämman

Valberedning

Christian Stenqvist
Ingrid Thorin (15/4-31/12)
Sara Wellbo (1/1-14/4)

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Poppeln 6 och Poppeln 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 60 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Eslövsgatan 9 -Nobelvägen 62, 214 33 Malmö.

Total tomtarea:	3 296 kvm
Total bostadsarea:	3 415 kvm
Total lokalarea:	66 kvm

Årets taxeringsvärde	21 078 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 078 000 kr "

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland Sakförsäkringar AB.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 46 tkr och planerat underhåll för 63 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

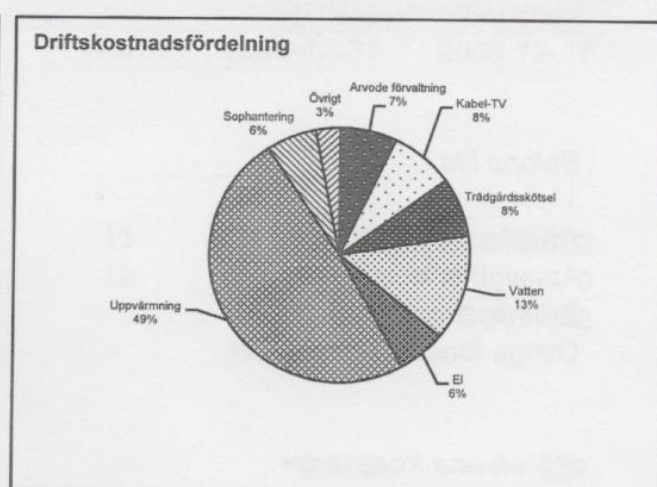
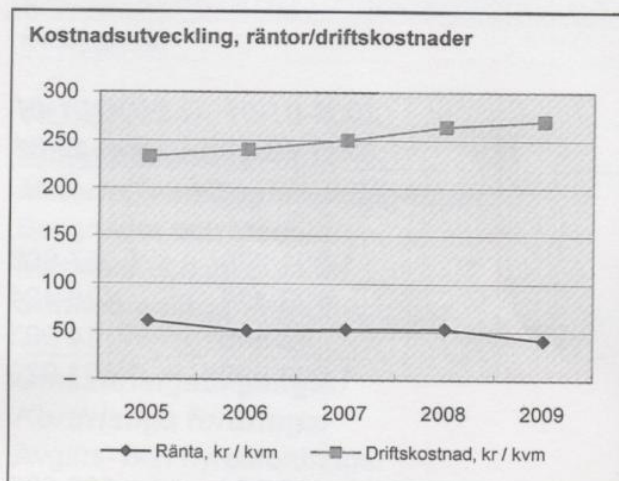
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 april 2009. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	1 833	1 801	1 778	1 847	1 782
Årets resultat	128	33	- 155	324	- 30
Balansomslutning	5 669	5 699	6 237	7 247	5 805
Soliditet %	27%	25%	22%	21%	27%
Likviditet %	162%	135%	187%	160%	323%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	395	385	380	380	380
Bränsletillägg, kr / kvm	125	125	125	125	125
Driftskostnad, kr / kvm	271	265	251	241	233
Ränta, kr / kvm	41	53	52	51	61
Lån, kr / kvm	1 093	1 136	1 285	1 320	1 241

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund. u



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då årsavgifterna höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3 %.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har valt att byta förvaltare från Riksbyggen till Bredablick från och med 2010-01-01.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 528 128
Årets resultat före fondförändring	128 352
Summa över/underskott	-1 399 777

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 399 777
----------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. "

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 391 370	1 357 606
Bränsleavgifter		428 421	428 421
Övriga förvaltningsintäkter	2	12 806	14 993
		<u>1 832 596</u>	<u>1 801 020</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 46 031	- 133 828
Planerat underhåll	4	- 62 594	- 70 064
Fastighetsavgift/skatt		- 81 080	- 76 760
Driftskostnader	5	- 942 110	- 921 364
Övriga kostnader	6	- 64 755	- 37 672
Personalkostnader	7	- 153 298	- 153 164
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 215 795	- 215 795
		<u>-1 565 664</u>	<u>-1 608 648</u>
Rörelseresultat		266 932	192 373
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	841	21 343
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		3 240	4 546
Räntekostnader	10	- 142 661	- 184 834
		<u>- 138 580</u>	<u>- 158 945</u>
Resultat efter finansiella poster		128 352	33 428
Årets resultat		<u>128 352</u>	<u>33 428</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	4 882 007	5 097 802
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa anläggningstillgångar		4 882 007	5 097 802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 586	1 897
Skattefordringar		29 458	33 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	18 915	19 042
		50 959	54 627
Kassa och bank	14		
Kassa och bank		736 491	546 201
Summa omsättningstillgångar		787 450	600 828
SUMMA TILLGÅNGAR		5 669 457	5 698 630

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		162 000	162 000
Uppskrivningsfond		2 460 000	2 520 000
Underhållsfond		330 000	330 000
		<u>2 952 000</u>	<u>3 012 000</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 528 128	-1 621 556
Årets resultat		128 352	33 428
		<u>-1 399 777</u>	<u>-1 588 128</u>
Summa eget kapital		1 552 223	1 423 872
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	3 630 817	3 831 235
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		174 168	121 668
Leverantörsskulder		36 480	10 675
Övriga skulder, kortfristiga	17	30 468	64 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	245 301	246 361
		<u>486 417</u>	<u>443 523</u>
Summa skulder		4 117 234	4 274 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 669 457	5 698 630
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		6 408 980	6 408 980
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga //

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 61 731 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. ↵

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader	fullt avskriven
Standardförbättringar och markanläggningar	20 år
Äldre Standardförbättringar	31 år
Uppskrivning	50 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2009-12-31 2008-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 349 331	1 316 391
Årsavgifter, lokaler	42 039	41 215
	1 391 370	1 357 606

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar, pantavgifter m.m	12 043	12 467
Fakturerade kostnader, inkasso	0	300
Övriga intäkter, nycklar m.m	763	2 226
	12 806	14 993

Not 3 Reparationer

Bostäder	0	1 994
Vattenskador	680	110 086
Tvättstugor	7 034	2 840
Gemensamma utrymmen	0	602
Vatten/Avlopp	19 391	12 200
Värme	1 319	0
Ventilation	0	1 805
Elinstallationer	6 257	0
Tele/TV/Porttelefon	830	0
Övriga installationer	6 284	738
Huskropp	2 056	2 606
Vandalisering	2 180	957
	46 031	133 828

2009-12-31 2008-12-31

Not 4 Planerat underhåll

Ventilation	0	13 360
Huskroppar, Balkong	0	56 704
Statuskontroller	62 594	0
	62 594	70 064

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	14 011	12 915
Arvode förvaltning	64 637	65 634
Kabel-TV	74 472	70 564
IT-kostnader	989	1 128
Juridiska kostnader	0	260
Revisionsarvode, externt	10 000	11 250
Fastighetsskötsel	7 684	34 070
Trädgårdsskötsel	69 223	42 945
Förbrukningsmateriel	10 028	10 622
Vatten	124 653	120 810
El	56 347	54 533
Uppvärmning	452 111	429 826
Sophantering	57 956	66 808
	942 110	921 364

Not 6 Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter	3 653	3 654
Köpta tjänster	17 159	14 568
Konsultarvoden	31 250	0
Bankkostnader	530	29
Övriga externa kostnader	12 163	19 421
	64 755	37 672

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till städare	60 245	58 369
Styrelsearvode	50 000	45 100
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 000	6 000
Telefonersättning	300	200
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	115 545	110 669
Sociala kostnader	37 753	42 495
	153 298	153 164

	2009-12-31	2008-12-31
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Uppskrivningsfond	60 000	60 000
Markanläggningar	40 051	40 051
Standardförbättringar	115 744	115 744
	<u>215 795</u>	<u>215 795</u>
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter sparkonto	234	14 380
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	517	5 697
Ränteintäkter, skattekonto	90	1 266
	<u>841</u>	<u>21 343</u>
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	142 234	184 423
Övriga räntekostnader, finansiella kostnader	427	411
	<u>142 661</u>	<u>184 834</u>
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	493 800	493 800
Mark	154 200	154 200
Standardförbättringar	2 800 189	2 800 189
Markanläggning	801 011	801 011
Summa anskaffningsvärden	4 249 200	4 249 200
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 493 800	- 493 800
Standardförbättringar	-1 057 445	- 941 701
Markanläggningar	- 120 153	- 80 102
	<u>-1 671 398</u>	<u>-1 515 603</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	- 115 744	- 115 744
Årets avskrivning markanläggningar	- 40 051	- 40 051
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 827 193	-1 671 398
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	3 000 000	3 000 000
Akkumulerad avskrivning uppskrivning	- 480 000	- 420 000
Årets avskrivning uppskrivning	- 60 000	- 60 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	2 460 000	2 520 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 882 007	5 097 802

2009-12-31 2008-12-31

Taxeringsvärden

bostäder	20 602 000	20 602 000
lokaler	476 000	476 000
Totalt taxeringsvärde	21 078 000	21 078 000
varav byggnader	14 560 000	14 560 000

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	277 056	277 056
Summa anskaffningsvärden	277 056	277 056

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 277 056	- 277 056
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 277 056	- 277 056

Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
---	----------	----------

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	18 618	18 618
Upplupna räntebidrag	297	424
	18 915	19 042

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	898	2 449
Bankmedel	446 387	309 458
Avräkning med Swedbank	289 207	234 293
	736 491	546 201

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Ansamlad Förlust
			Underhålls fond	Balanserat Resultat
Vid årets början	Uppskrivningsfond 2 520 000	Insatser 162 000	330 000	-1 588 128
Disposition enl årsstämmobeslut				
Förändring enligt plan	-60 000			60 000
Årets resultat				128 352
Vid årets slut	2 460 000	162 000	330 000	-1 399 777

2009-12-31 2008-12-31

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	3 804 985	3 952 903
Avgår nästa års amortering	- 174 168	- 121 668
Skuld vid årets slut	3 630 817	3 831 235

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	1,05	Rörligt	240 000		40 000	200 000
SWEDBANK	3,27	2012-04-10	2 100 000		26 250	2 073 750
SWEDBANK	3,96	2013-11-12	1 612 903		81 668	1 531 235
			3 952 903		147 918	3 804 985

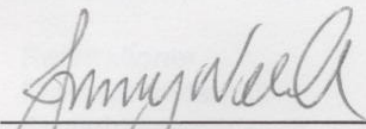
Not 17 Övriga skulder, kortfristiga

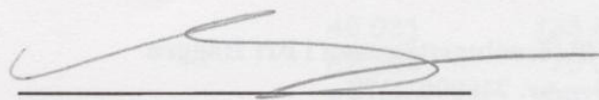
Sociala avgifter och skatter	30 468	28 217
Avräkning LÅN (aviserad ränta och amortering)	0	36 602
	30 468	64 819

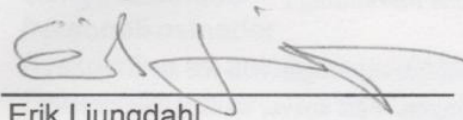
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

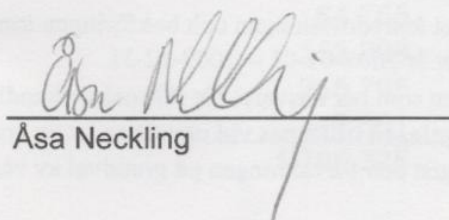
Upplupna löner och sociala avgifter	37 942	28 337
Upplupna räntekostnader	4 660	6 007
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 454
Upplupna elkostnader	5 250	5 243
Upplupna värmekostnader	59 418	54 776
Upplupna kostnader för renhållning	2 168	1 380
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 192	18 083
Förutbetalda hyror och avgifter	110 671	118 081
	245 301	246 361

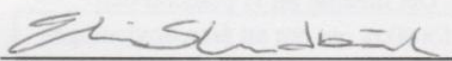
Malmö 2010-04-08


Jenny Nordahl
Ordförande


Linda Cronberg

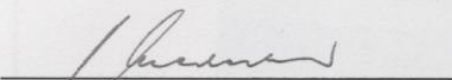

Erik Ljungdahl

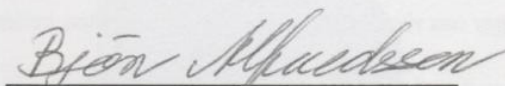

Åsa Neckling


Elin Svensson Lundbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4 -10

Cederblads Revisionsbyrå AB


Christer Cederblad
Auktoriserad revisor FAR SRS


Björn Alfredsson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Häggen
Org.nr. 746000-2178

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Häggen för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

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.

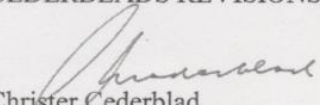
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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.

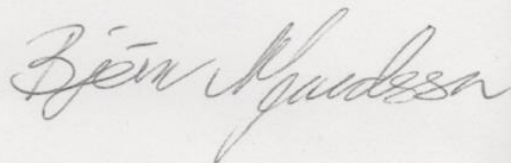
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 15/4 2010

CEDERBLADS REVISIONS BYRÅ AB

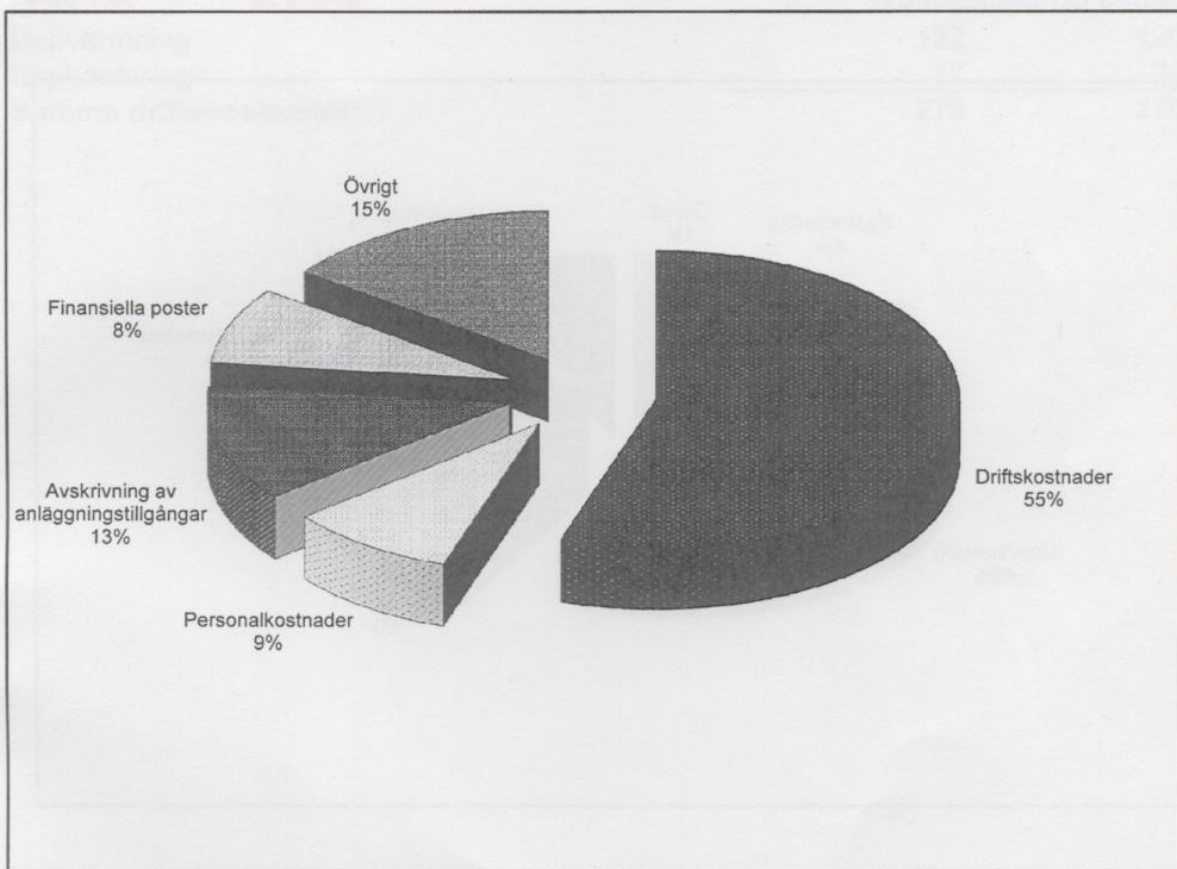

Christer Cederblad
Auktoriserad revisor Far

Björn Alfredsson
Förtroendevald revisor



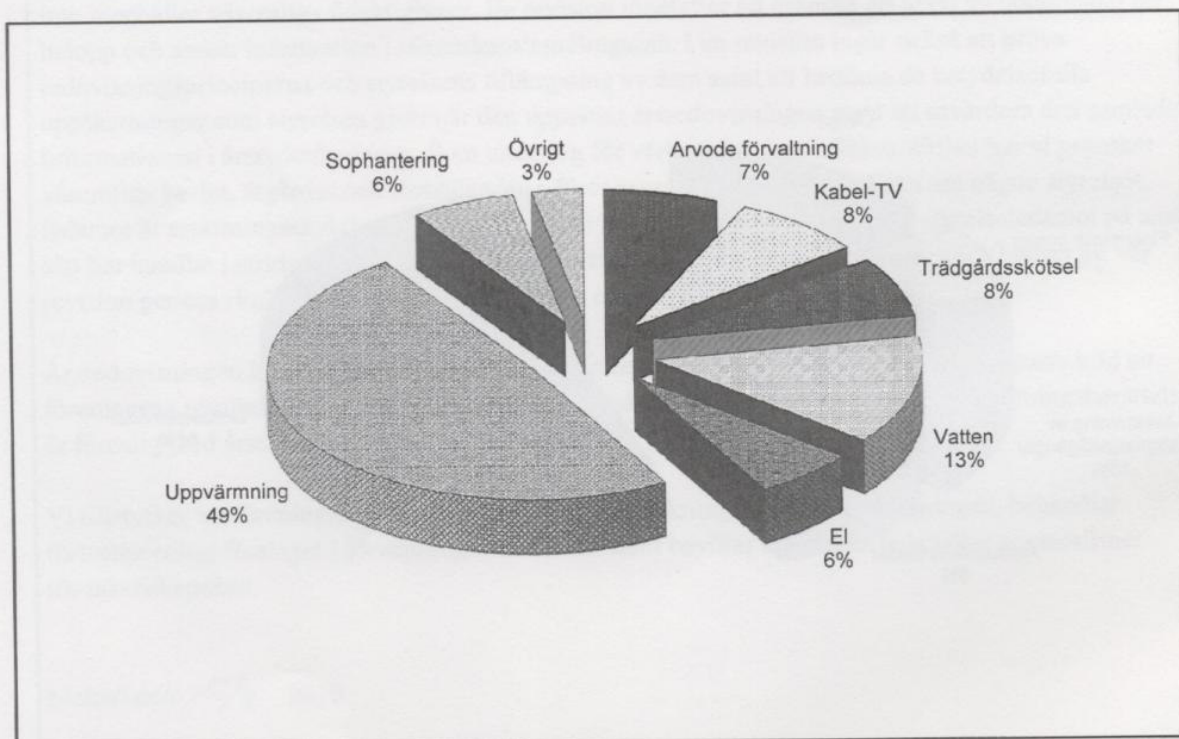
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	46 031	133 828
Planerat underhåll	62 594	70 064
Fastighetsavgift/skatt	81 080	76 760
Driftskostnader	942 110	921 364
Övriga kostnader	64 755	37 672
Personalkostnader	153 298	153 164
Avskrivning av anläggningstillgångar	215 795	215 795
Finansiella poster	142 661	184 834
Summa kostnader	1 708 325	1 793 481



Driftskostnadsfördelning

	2009	2008
Fastighetsförsäkring	14 011	12 915
Arvode förvaltning	64 637	65 634
Kabel-TV	74 472	70 564
IT-kostnader	989	1 128
Juridiska kostnader	0	260
Revisionsarvode, externt	10 000	11 250
Fastighetsskötsel	7 684	34 070
Trädgårdsskötsel	69 223	42 945
Förbrukningsmateriel	10 028	10 622
Vatten	124 653	120 810
El	56 347	54 533
Uppvärmning	452 111	429 826
Sophantering	57 956	66 808
Summa driftskostnader	942 110	921 364



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BOA (kvm):

3415	3415
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	4	4
Arvode förvaltning	19	19
Kabel-TV	22	21
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	3	3
Fastighetsskötsel	2	10
Trädgårdsskötsel	20	13
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	37	35
El	16	16
Uppvärmning	132	126
Sophantering	17	20
Summa driftskostnader	276	270