

Årsredovisning
för
Brf Hagalunden

769618-3339

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Hagalunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastigheter

Brf Hagalunden äger och förvaltar fastigheterna Sunnan 14 och 16 i Solna, byggår 1972/1973, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler samt garageplatser.

Styrelse, revisorer och valberedning under verksamhetsåret 2010

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Ledamöter 2010-01-01 till 2010-06-16

Ordförande	Christer Ahlberg till 2010-03-25
Ordförande	Birger Nord från 2010-03-25
Vice ordförande	Sukrî Demir,
Kassör	Metin Bircan
Sekreterare	Birger Nord till 2010-03-25
Ledamot	Bernt Jansson
Ledamot	Hasan Erdemir utträde 2010-04-13
Ledamot	Yacoub Kojhaljsari

Ny styrelse tillträdde vid föreningsstämman 2010-06-16.

Ledamöter 2010-06-16 till 2010-12-31

Ordförande	Magnus Olofsson
Vice Ordförande	Andre Bandera Gustavsson utträde 2010-09
Kassör	Alexander Simeonidis
Sekreterare	Katarina Samuelsson
Ledamot	Metin Bircan
Ledamot	Yacoub Kojhaljsari
Ledamot	Ann Du

Revisor har varit:	Krystyna Hedberg Bengt Hägglund Magnus Persson
Auktoriserad revisor	Anders Slättås (J A Revision KB)

Inför ordinarie stämma 2010-06-16 bestod valberedningen av Monika Jönsson, Nicos Dimintriadis samt Bengt Hägglund

Valberedning har efter 2010-06-16 bestått av Birger Nord sammankallande, Katarina Rakic samt Jonny Hedberg.

Firmatecknare har under året varit

Det första halvåret tecknas firman av styrelsen samt två i förening av ledamöter. Därefter har firmatecknare varit ordförande, kassör och sekreterare samt två i förening.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 446 lägenheter är idag 135 hyreslägenheter. Sedan förvärvet har föreningen sålt 3 st lägenheter/bostadsrätter. Föreningen har idag 421 medlemmar med 311 röstberättiga. (Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige AB.) Ytterligare ett antal lägenheter förutom de som sålts står tomma och kommer att säljas under 2011. Mäklarforetaget Notar har fått i uppdrag att sköta försäljningen av de lägenheter som föreningen avser att sälja.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-16 i Flaggskippet. På stämman deltog ca 90 röstberättigade medlemmar.

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har under året hållit ca 35 till 40 sammanträden, de flesta av dem är protokollförda sammanträden.

Kommittéer/Intressegrupper

Olika kommittéer/grupper har bildats under året för att handlägga olika frågor. Några grupper som skapats är bl.a. garagegruppen, teknikgruppen och trädgårdsgruppen. Fler intressegrupper kommer att skapas under 2011.

Fastighetsunderhåll

Underhållet av fastigheten sker löpande utifrån behov. Tidplan för det långsiktiga underhållet kommer att tas fram under 2011.

Förestående arbete och besiktning

Ett antal lokaler samt ytor uppe på taken kommer att förändras på olika sätt för att kunna nyttjas av medlemmarna. Omfattande besiktningar av husens och garagets kondition kommer att ske under 2011.

Stammar och badrum

Ekonomisk plan upprättad 2009-11-27 för Brf Hagalunden inför köpet av fastigheterna beskriver att 370 badrum inkl. stammar skall åtgärdas år 1-6 enligt statusbesiktning. Styrelsen kommer agera för att under 2011 finna en tidplan för hantering av ovan nämnd åtgärd.

Årsavgifter och hyror

Inga förändringar av årsavgifter eller hyror skedde under 2010. Under kommande verksamhetsår (2011) planerar föreningen att förändra hyresnivåerna men lämna årsavgifterna oförändrade. Den genomsnittliga avgiftsnivån är c:a 490 kronor per kvm och år.

Förvaltning

Efter fastighetsförvärvet har Norra Stockholms fastighetsförvaltning svarat för fastighetsunderhållet och Hemgården har svarat för det som rör ekonomisk förvaltning.

Fr. o. m november har Seppo Rosenberg fungerat som alltiallo på plats på föreningens kontor och varit engagerad via bemanningsföretaget Kontorsfixarna.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Extra föreningsstämma (Köpstämma) hölls 2010-04-18 varvid föreskrivit antal medlemmar röstade ja till föreningens förvärv av fastigheterna Sunnan 14 och 16.

Förvärvet genomfördes 2010-05-31. Köpeskillingen var 575 miljoner kronor som finansierades av dels medlemmarnas insatser samt dels genom lån från SBAB. Styrelsen för bostadsstiftelsen Signalisten tillerkände föreningen en kreditgaranti om 15 miljoner kronor som skulle vara återbetald senast årsskiftet 2010/2011. Garantin utnyttjades endast med 9 miljoner kronor och denna summa var återbetald redan innan augusti månads utgång. Därefter har föreningen lagt stor vikt vid att amortera av ett av de 8 lån föreningen har hos SBAB.

Föreningen beslutade vid extra föreningsstämma 2009-12-12 att köpa fastigheterna Sunnan 14 och 16. Handläggningen när beslutet togs visade sig vara felaktigt varpå några hyresgäster stämde Brf Hagalunden vid Solna Tingsrätt för den felaktiga hanteringen. Föreningen medger att beslutet inte tagits i rätt ordning och kallar därför till en ny extra föreningsstämma. Vid den stämman beslutades att upphäva tidigare beslut om köp av fastigheterna för att därefter på samma stämma fatta nytt beslut i laga ordning om att köpa fastigheterna. Styrelsen fann då ingen anledning att lämna svaromål till tingsrätten då föreningen upphävt beslutet som överklagats. Tingsrätten avkunnar därav en så kallad tredskodom 2010-06-03 där tingsrätten upphäver det överklagade beslutet. (Tredskodom avkunnas mot den part som efter kallelse till rättegångsförhandling ändå inte infunnit sig till förhandlingen eller i vissa fall om part inte lämnar in skriftligt yttrande i tid.)

Starten till samarbetet med mäklarföretaget Notar skedde vilket visade sig utmynna i ett mycket gott fortsatt samarbete.

Städdag i samarbete med trädgårdsgruppen hölls på gården i september. Trädgårdsgruppen kommer fortsätta engagera medlemmar att delta i arbetet med att förbättra gården.

Föreningen övriga kommentarer

Sittande styrelse tackar föregående styrelse för deras arbete med att genomföra köpet av fastigheterna. Sittande styrelse trädde in 16 juni varpå konstituerande möte följdes av ytterligare ett styrelsemöte i juni månad. Därefter avhandlades semestrar för de flesta i den nya styrelsen. En tapper själ vid namn Andre Bandera Gustavsson infann sig dock på plats hela sommaren och hanterade det löpande verksamheten med bravur. Ett stort tack till Andre.

Därefter i mitten av augusti samlas styrelsen igen för att på allvar ta itu med alla dess frågor som kan uppkomma i en bostadsrättsförening stort som smått. Styrelsen har framgent agerat utöver vad som normalt krävs av en styrelse. Stora svårigheter uppstod då ledarmöter lämnade styrelsen av olika anledningar. Styrelsen har dels därav varit underbemannad under alldeles för lång tid. Inhyrningen via Kontorsfixarna av vår alltiallo Seppo Rosenberg ansågs som något nödvändigt och visade sig vara ett mycket bra tillskott till föreningen och inte minst för styrelsen.

Föreningens förvaltning för verksamhetsåret har varit unikt på så sätt att föreningen förvärvade fastigheterna 31 maj 2010. Från och med detta datum har arbetet i huvudsak bestått av att ta allmänt

ansvar för våra två fastigheter och att bygga upp en allmän förvaltning. Vi får inte glömma bort det viktiga arbetet föreningen har som hyresförvaltare av de ca 130 hyresrätter som inryms i föreningens byggnader.

Ekonomiskt innebar förvärvandet av fastigheter att vi från och med förvärvsdatumet har gått från att ansvara för en ekonomi på några tusen kronor till att ansvara för ett fastighetsvärde på 575 miljoner kronor och en omsättning på cirka 20 miljoner kronor på årsbasis.

Att bo i en bostadsrättsförening vad innebär det? Hos oss bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för reparationer och underhåll. Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till Din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt. Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Föreningen är medlem i SBC Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation som erbjuder sitt kunnande och sin erfarenhet som hjälp i föreningens förvaltning. SBC erbjuder också kurser för ledamöter. Kunskap är en viktig förutsättning för en levande boendedemokrati.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	817 815
	817 815
disponeras så att	
avsättning till underhållsfond	547 839
i ny räkning överföres	269 976
	817 815

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter och hyror		11 859 305
Hysesintäkter lokaler		283 326
Garage- och p-platser		783 454
Övriga intäkter		101 345
		13 027 430
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	1	-5 675 728
Reparation och underhåll		-699 563
Fasstighetsskatt		-495 173
Övriga externa kostnader	2	-595 496
Arvoden	3	-328 550
Avskrivningar		-763 776
		-8 558 286
Rörelseresultat		4 469 144
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter		39 185
Räntekostnader		-3 690 514
		-3 651 329
Resultat efter finansiella poster		817 815
Resultat före skatt		817 815
Årets resultat		817 815

/

Balansräkning Not 2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	584 062 544
		584 062 544

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5	100 000
Andra långfristiga fordringar	6	40 000
		140 000

Summa anläggningstillgångar **584 202 544**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		169 735
Övriga fordringar		1 800 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	163 273
		2 133 736

Kassa och bank 12 195 961

Summa omsättningstillgångar **14 329 697**

SUMMA TILLGÅNGAR **598 532 241**

7

Balansräkning Not 2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 8
Bundet eget kapital
Inbetalda insatser 322 387 622
Upplåtelseavgifter 1 635 728
324 023 350

Fritt eget kapital
Balanserat resultat 817 815
817 815

Summa eget kapital 324 841 165

Långfristiga skulder 9
Skulder till kreditinstitut 269 773 888
Summa långfristiga skulder 269 773 888

Kortfristiga skulder
Leverantörsskulder 1 083 482
Övriga skulder 39 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 10 2 794 693
Summa kortfristiga skulder 3 917 188

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 598 532 241

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar
Fastighetsinteckningar 287 000 000
287 000 000

Ansvarsförbindelser Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för föreningen väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning


Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnader	0,3%
-----------	------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.




Noter

Not 1 Driftskostnader

	2010
Vitvaror	114 384
Ventilationsarbeten	132 302
Städning och renhållning	229 938
Fastighetskötsel,entreprenadkostnad	550 057
Besiktningar	25 374
Hissbesiktningar	12 800
Bevakningskostnader	7 259
Sköts/underh mark/grönytor	109 301
Övriga tjänster	807 452
Fastighetsel	781 553
Fjärrvärme	1 485 155
Vatten	562 274
Sophämtning	490 352
Fastighetsförsäkringar	124 110
Kabel-TV, bredband mm	122 076
Övriga kostnader	121 340
	5 675 727

Not 2 Övriga externa kostnader

	2010
Förbrukningsinventarier	70 537
Förbrukningsmateriel	7 048
Frakter och transporter	3 181
Försäljningsprovisioner/Mäklararvoden	102 375
Kontorsmateriel och trycksaker	23 500
Telefon, data och post	17 296
Revisionsarvoden	30 000
Förvaltningskostnader	279 703
Bankkostnader	4 902
Advokat- och rättegångskostn	31 468
Övriga externa kostnader	25 486
	595 496



Not 3 Arvoden

2010

Styrelsearvoden	250 000
Lagstadgade sociala avgifter	78 550
	328 550

Not 4 Byggnader och mark

2010-12-31

Inköp byggnader	436 443 636
Inköp mark	148 382 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	584 826 320

Årets avskrivningar	-763 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-763 776

Utgående redovisat värde **584 062 544**

Taxeringsvärden byggnader	182 613 000
Taxeringsvärden mark	73 592 000
	256 205 000

Not 5 Andelar i koncernföretag

Fastighets AB Nannus, 556791-3776

Bolaget är under försäljning i samband med fastighetsköp.

Not 6 Andra långfristiga fordringar

Depositionsavgift till mobiltelefonibolaget 3 (Tre)

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2010-12-31

Förutbetalda försäkringspremier	88 650
Förutbetald kabel tv, bredband mm	48 502
Förutbetalda förvaltningskostnader	26 121
	163 273

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Årets resultat
Förvärv under året	322 387 622	1 635 728	
Årets resultat			817 815
Belopp vid årets utgång	322 387 622	1 635 728	817 815

Not 9 Långfristiga skulder

2010-12-31

Kreditinstitut, Ränta, Villkorsändringsdag

SBAB 21184055 2,72% 2011-06-03	417 599
SBAB 21188050 2,72% 2011-06-03	417 599
SBAB 21188077 2,72% 2011-06-03	417 599
SBAB 21188085 3,41% 2013-11-08	417 599
SBAB 21188093 3,41% 2013-11-08	417 599
SBAB 21188107 3,41% 2013-11-08	417 599
SBAB 21188115 4,11% 2015-11-05	417 599
SBAB 21188123 4,11% 2015-11-05	417 599
	3 340 792

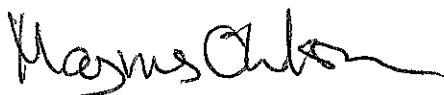
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2010-12-31

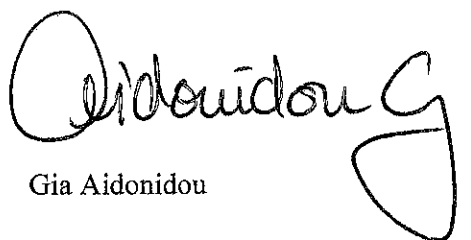
Upplupna sociala avgifter	78 550
Upplupna räntekostnader	267 604
Förutbetalda hyresintäkter/avgifter	1 380 902
Beräknat revisionsarvode	30 000
Upplupna styrelsearvoden	250 000
Upplupna städkostnader	33 338
Upplupen fastighetsförvaltning	41 250
Upplupna elkostnader	87 186
Upplupna fjärrvärmekostnader	497 261
Upplupna sophanteringskostnader	40 878
Upplupna snörjöningskostnader	57 950
Övriga upplupna kostnader	29 774
	2 794 693

2/

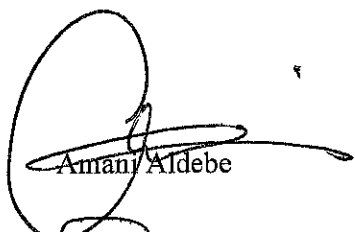
Solna 2011-06-07



Magnus Olofsson



Gia Aidonidou



Aman Aldebe



Danijela Aleksic



Berndt Jansson



Yacoub Kojhasarli



Alexander Simeonidis

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-06-10 .



Anders Slättås
Auktoriserad revisor



Magnus Persson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hagalunden

Org.nr 769618-3339

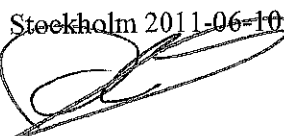
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hagalunden för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 mot 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 därmed 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, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2011-06-10


Anders Slättås
Auktoriserad revisor


Magnus Persson
Internrevisor