

HSB:s BRF HÖJDEN

VÄSTERHANINGE

Styrelsen för HSB:s BRF Höjden i Västerhaninge (org. Nr 712400-0568) avger härmed Redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31

Förvaltningsberättelse år 2011

Föreningen äger fastigheterna Ribby 2:199 och Ribby 2:200.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 7 april 2011. På stämman deltog 19 stycken röstberättigade medlemmar.

Styrelsen 2011

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning

Christina Selldén.....	Ordförande
Susanne Dykert.....	V. ordförande
Jan Wibert.....	Sekreterare
Tanja Eriksson.....	Ledamot
Angelica Bergman.....	Ledamot
Thomas Ekberg.....	Ledamot
Christian Tegel.....	Suppleant
Jan-Erik Svensson.....	Suppleant
Thomas Hansell.....	Adjungerande/Ekonomi

Styrelsen har under 2011 hållit 12 stycken protokollförda möten.

Vid kommande ordinarie stämma 2012 utgår mandatperioden för:

Thomas Ekberg, Tanja Ericsson, Angelica Bergman samt suppleanterna Christian Tegel och Jan-Erik Svensson

Firmatecknare

Firman har tecknats, förutom av styrelsen, av Christina Selldén, Susanne Dykert, Jan Wibert, Tanja Eriksson, Angelica Bergman och Thomas Ekberg, två i föreningen.

Revisorer

Revisorer har varit Kristina Gustafsson, samt BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Thomas Hansell och Thomas Mikrut.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 118 (vid samägande räknas samtliga ägare).

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Priset har legat på mellan 500.000 kr och 665.000 kr d.v.s. från 9.090 kr/m² till 15.465 Kr/m² De mindre lägenheterna har betingat ett högre kvadratmeterpris.

Vicevärd och anställda

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel har HSB Stockholm ombesörjt.

Markskötsel har sommartid skötts av föreningen själva, vintertid har HSB Stockholm utfört snöröjning.

Trappstädning har skötts av föreningen i egen regi.

Thomas Hansell har under verksamhetsåret varit adjungerande då det gäller ekonomi.

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda.

Föreningens syfte med att utföra en del arbete själv, och att inte leja andra företag, är att spara pengar åt föreningen så att avgifterna inte höjs, trots att vi kommer att investera.

Bredband & telefoni

Avtalet med bredbandsbolaget trädde i kraft 2011-01-01 och har fungerat under verksamhetsåret utan problem.

Fastigheter

Utfört och planerat underhåll

Under 2011 har garantibesiktning från stambytet utförts. Det var en del saker som behövdes åtgärdas bl.a. gulnad fogmassa i en del badrum.

Det var en hel del enkäter som bostadsrättsinnehavarna fick göra för att få veta fel som uppdragats från stambytet.

Inventering av hur länge det dröjde innan varmvattnet var ok.

Inventering av hur många som önskade en grovtvättstuga. Det visade sig att det rörde sig om nästan 50% av dom som svarade. Vidare utredning om grovtvättstuga kommer under 2012.

Bommar har satts upp vid infarterna och det gjordes i egen regi så här ligger en besparing.

Postboxar har installerats och togs i bruk i mitten av december 2011.

Tvättmaskin utbytt i nr 12 då den ena var helt trasig.

Sandlåda utanför nr. 20-22 tömd

Lekplatsen besiktigades

Upprättande av förebyggande underhåll på lekplatsen. Förebyggande underhållet sköts av styrelsemedlemmar.

Brandbesiktning gjordes under hösten i källare och garage.

Brandvarnare i källargångarna är kollade. Rutinbeskrivning för förebyggande underhåll upprättas under 2012.

Back up system installerades i egen regi, så även här blev en besparing.

Planeringen av dränering av fastigheten på Åkervägen har skjutits till 2012. I skrivandets stund så förhandlar vi med entreprenörer.

Värmeväxlare för år kollad och är u.a. och styrelsen tittar över alternativa, billigare uppvärmningssystem.

Serviceavtalet på värmeväxlaren är ändrat till 1 ggr/år, istället för 2 ggr/år.

Markskötsel och städning

Under 2011 har Angelica Bergman svarat för administrativa delen av markgruppen. Tanja Eriksson har även under 2011 svarat för den administrativa delen av städgruppen, samt att Tanja hanterat garagenyckelsystemet.

Städdagar

Under 2011 inrättade styrelsen 2 städdagar. En på våren och en på hösten. Detta gör vi för att slippa ta in entreprenörer som kostar oss en hel del pengar.

Deltagandet på våren var 39 st och på hösten 35 st från 27 lägenheter.

Vi hoppas att antalet representanter från föreningen ökar under 2012.

Motioner från medlemmar

Inga motioner har inkommit.

Årsavgifter och hyror

Det finns inga planer att höja avgifterna under 2012. Förutsättningen för att vi ska behålla en låg avgift är ju att vi alla ställer upp och gör de göromål som kretsar kring våra bostäder.

Trappstädning, vår- och höststädning.

Vi i styrelsen tar gärna emot bra förslag och ideér som kan sänka våra kostnader.

Årsmötet 2011

ägde rum den 7 april i brf's föreningslokal, Ängen, Åkervägen 31.

Det närvarade 25 medlemmar varav 19 st var röstberättigade.

Affärslokalerna på Åkervägen 2-4 betalar marknadsmässig, indexreglerad hyra.

Ekonomisk ställning och resultat

TEXT TILL VERKSAMHETSBERÄTTELSEN (RUTAN-ÖRESUTJÄMNING)

Förslag till resultatdisposition	
Stämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	2 882 639
Årets resultat	1 188 943
	<hr/>
	4 071 582
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur fond för yttre underhåll	- 39 735
Avsättn till fond för yttre underhåll	612 000
	-
Balanserat resultat	- 3 499 317
	<hr/>
	4 071 582

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

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	5 051 810	4 857 457
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 199 868	-2 210 434
Planerat underhåll		-39 735	-319 665
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-139 302	-136 672
Avskrivningar	Not 3	<u>-742 836</u>	<u>-731 340</u>
Summa fastighetskostnader		-3 121 741	-3 398 111
Rörelseresultat		1 930 069	1 459 346
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	87 377	27 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-885 108</u>	<u>-653 765</u>
Summa finansiella poster		-797 731	-626 602
Resultat efter finansiella kostnader		1 132 338	832 743
Inkomstskatt (omräknad år 2008/2009/2010)		56 605	0
Årets resultat		1 188 943	832 743

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 424	3 111
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 715 293	1 734 200
Övriga fordringar	Not 10	39 882	40 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	215 901	178 400
		<u>1 972 500</u>	<u>1 956 300</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 300 000	2 800 000
Kassa och bank	Not 13	15 988	15 900
Summa omsättningstillgångar		<u>5 288 488</u>	<u>4 772 300</u>
Summa tillgångar		29 821 169	29 996 300

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser		414 620	414 620
Underhållsfond		2 054 312	2 023 900
		<u>2 468 932</u>	<u>2 438 520</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 882 639	2 080 200
Årets resultat		1 188 943	832 700
		<u>4 071 582</u>	<u>2 912 900</u>

Summa eget kapital		<u>6 540 514</u>	<u>5 351 500</u>
--------------------	--	------------------	------------------

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	22 383 386	23 500 300
Leverantörsskulder		252 361	199 800
Fond för inre underhåll		149 537	148 500
Övriga skulder	Not 16	0	61 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	495 371	734 900
Summa skulder		<u>23 280 655</u>	<u>24 644 700</u>

Summa eget kapital och skulder		29 821 169	29 996 300
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		50 600 000	50 600 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		50 600 000	50 600 000

Ansvarsförbindelser

Inga

In