

Styrelsen för Brf Henriksdalshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens första verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnad upplåta bostadsrätter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 11 april 2001.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 25 april 2002.

Föreningens gällande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 8 juni 2009.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie

Bo Jansson

Ordförande

Iván Labbe-Reyna

Åke Löf

Youcef Rachid

Daniel Thall

Nasrin Malil

Jan Isoaho

Suppleanter

Glenn Lötberg

Barbro Orrung

Kenneth Nordh

Gunnar Öhman

Firmatecknare

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

Styrelsen har under året hållit 19 st. protokollförda styrelsemöten, ca 10 arbetsmöten samt möten med förvaltaren och entreprenörer.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Annica Holst

Jesper Persson

Larissa Tchijevskaia

Suppleant

Valberedning

Jerk Fehling

Sammanställande

Jouni Tuomainen

Kristina Moore

Carina Lundgren

Tesfazion Tesfamichael

Stämmor

Den 26 maj hölls köpstämman och den 4 juni hölls årsstämma.

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen förvärvade den 19 oktober 2009 tomträtten till fastigheten Sicklaön 78:1 i Nacka kommun.

Föreningens byggnad uppfördes 1971 och består av ett flerbostadshus i 5-7 våningar med totalt 200 lägenheter och 7 lokaler, varav 3 garage. Vid årsskiftet var 145 lägenheter upplåtna som bostadsrätter och som 55 hyresrätter.

Den totala boytan är ca 16 881 kvm (därav 12 349 kvm bostadsrättsyta). I byggnaden finns också lokaler med en total uthyrningsbar yta om 2 625 kvm.

Fastighetsinnehavet är fullvärdesförsäkrat hos Trygg-Hansa.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen inkl. fastighetsskötsel och fastighetsjour, har under verksamhetsåret skötts av T & T Förvaltnings AB.

Föreningens lokaler (hyreskontrakt)

Sammanställning av föreningens lokaler:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
1. Lokal	Nej	62	Outhyrd
2. Lokal	Nej	72	Outhyrd
3. Lokal	Ja	2	2011-09-30
4. Lokal	Nej	80	2012-09-30
5. Lokal (Garage)	Ja	325	2012-09-30
6. Lokal (Garage)	Ja	1 319	2012-09-30
7. Lokal (Garage)	Ja	765	2012-09-30

Föreningens ekonomi

Inteckningslån

Föreningens inteckningslån är placerade till följande villkor:

<u>Kreditinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2009-12-31</u>	<u>Amortering</u> <u>år 2009</u>
1. SBAB	1,22 %	2010-10-21	7 711 098	0
2. SBAB	1,22 %	2010-10-21	17 500 000	0
3. SBAB	2,33 %	2011-08-18	17 500 000	0
4. SBAB	4,13 %	2014-08-15	17 500 000	0
Snittränta 2,39 %			60 211 098	0

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av T & T Förvaltnings AB.

Föreningsfrågor

Vid tillträdet var det 139 lägenheter som uppläts med bostadsrätt. Under året har ytterligare 6 upplåtelser skett samt 2 överlåtelser.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Händelse under året

Den 8 januari 2009 informerades SBC om att vi fått 141 JA på intresseanmälan och att vi kunde gå vidare med utbildningsarbetet.

Den 15 januari hölls öppet hus i Gula huset på gården då hyresgäster kunde ställa frågor till styrelsen och SBC.

Under året skedde dramatiska händelser med den globala och lokala ekonomin, vilket bl.a. gjorde att räntorna steg kraftigt. Under samma period beslutade Stockholms Stad att erbjuda förlängning av svarstiden på priserbjudandet med ytterligare sex månader. Styrelsen begärde då genom SBC förlängning och erhöll medgivande av Stockholms hem fram till den 28 augusti 2009.

Under februari-mars-april arbetade styrelsen med att planera köpstämman och ta in offerter på banklån till föreningen och medlemmar.

Den 7 och 14 maj hölls öppet hus i föreningslokalen (Gula huset) på gården. Förutom styrelsen deltog SBC och SBAB på mötet.

Den 26 maj hölls köpstämman med följande resultat:

154 svarade JA, 2 svarade NEJ och 2 uteblev. D.v.s. 77 % hade svarat JA.

Nu påbörjades ett intensivt arbete för styrelsen med att följa upp alla som önskade köpa sin lägenhet och att lämna in låneansökan till SBAB eller annan bank.

Den 4 juni hölls föreningsstämma.

Under sensommaren fastställde Stockholms hem datum för övertagande av tomträtten till den 19 oktober 2009.

Den 1 oktober hölls "öppet hus" för kontraktsskrivning för medlemmar.

Bara några dagar innan övertagandet blev situationen dramatisk då SBAB meddelade att de inte hade fullständiga uppgifter vad gällde fjärrvärme till byggnaden och ett eventuellt övertagande av panncentralen från Stockholms hem. Bostadsrättsföreningen, Stockholms hem, SBC och SBAB satt i snabbt inkallat möte den 5 oktober för att försöka lägga allt tillrätta. SBAB krävde en avsiktsförklaring med en handlingsplan från vår bostadsrättsförening, Brf Utsikten 1-35 och Brf Svindersvik i Nacka vad gällde övertagande av panncentralen. Stockholms hem lovade att komma in med en kompletterande teknisk beskrivning på panncentralen till SBAB. Fredagen den 9 oktober kom beskedet från SBAB att allt var klart för köp av tomträtten.

På styrelsemöte den 6 oktober tecknade bostadsrättsföreningen avtal med T & T Förvaltnings AB angående ekonomisk och teknisk förvaltning. Avtalet löper på 2 år, t.o.m. 2011-10-06.

Måndagen den 19 oktober 2009 tillträdde (förvärvade) Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden tomträtten från Stockholms hem. I samband med tillträdet betalades köpeskilling, kostnader för pantbrev, fastighetsförsäkring etc. med inbetalda insatser och föreningslån.

Styrelsen har från tillträdet i oktober, november och december arbetat tillsammans med T & T Förvaltnings AB för att komma igång med de rutiner som behövs för att driva föreningen.

Verksamhet under det kommande året

Föreningen kommer att genomföra renovering av samtliga trapphus.

Föreningen kommer att genomföra delning av försörjningssystemen.

Föreningen kommer att genomföra byte av skärmtaken vid entréerna på gårdssidan.

Föreningen kommer att genomföra byte av låssystem.

Föreningen kommer att omförhandla två av föreningens inteckningslån om totalt 25 211 098 kr per den 21 oktober.

Föreningen kommer att genomföra spolning av avloppsstammarna.

Föreningen kommer att genomföra en avgiftssänkning per den 1 juli.

Nyckeltal	2009
Bokfört byggnadsvärde per kvm (bostadsyta)	14 231 kr
Lån per kvm (bostadsyta)	3 567 kr
Genomsnittlig skuldränta	2,39 %
Belåningsgrad	25,06 %
Avgift per kvm (bostadsrättsyta)	638 kr

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Belåningsgraden definieras som inteckningslån i förhållande till bokfört värde.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	2 985 kr
Årets resultat	-127 109 kr

-124 124 kr

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	-124 124 kr
---	-------------

Föreningens ekonomiska ställning

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

Al J.P.

RESULTATRÄKNING

2009-12-31

2008-12-31

Nettoomsättning	Not 1	2 519 039	3 050
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-119 715	0
Drift		-1 615 910	0
Förvaltningskostnader		-179 181	-2 014
Fastighetsskatt		-54 766	0
Avskrivningar	Not 2,3	-404 338	0
Summa fastighetskostnader		-2 373 910	-2 014
 Rörelseresultat		 145 129	 1 036
 Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster		13 691	0
Räntekostnader o liknande poster		-283 741	0
Summa resultat från finansiella poster		-270 050	0
 Resultat efter finansiella poster		 -124 921	 1 036
 Skatt		 -2 188	 -290
 Årets resultat		 -127 109	 746

ATJ

BALANSRÄKNING

2009-12-31

2008-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 2

200 115 487

0

Inventarier

Not 3

161 935

Summa materiella anläggningstillgångar

200 277 422

0

Summa anläggningstillgångar

200 277 422

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres-, avgifts- och kundfordringar

10 744

0

Momsfordran

28 001

0

Övriga kortfristiga fordringar

5 780

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 4

809 849

0

Summa kortfristiga fordringar

854 374

0

Kassa och bank

Not 5

18 101 642

3 275

Summa omsättningstillgångar

18 956 016

3 275

SUMMA TILLGÅNGAR

219 233 438

3 275

AI JP.

BALANSRÄKNING

2009-12-31

2008-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 6

Bundet eget kapital

Insatser

155 905 806

0

Upplåtelseavgifter

3 740

0

Summa bundet eget kapital

155 909 546

0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 985

2 239

Årets resultat

-127 109

746

Summa fritt eget kapital

-124 124

2 985

Summa eget kapital

155 785 422

2 985

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 7

60 211 098

0

Summa långfristiga skulder

60 211 098

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 023 095

0

Skatteskulder

2 478

290

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

2 211 345

0

Summa kortfristiga skulder

3 236 918

290

Summa skulder

63 448 016

290

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

219 233 438

3 275

STÄLLDA SÄKERHETER

Inteckningar som säkerhet för lån

60 300 000

0

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

A1 J.P.

KASSAFLÖDESANALYS

	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	145 129	1 036
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet(avskrivningar)	404 338	0
Erhållna ränteintäkter	8 319	0
Erhållet räntebidrag	5 372	0
Erlagd ränta	-283 741	0
Betald inkomstskatt	-2 188	-290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	277 229	746
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring övriga kortfristiga fordringar	-854 374	0
Förändring övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	3 236 628	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	2 659 483	746
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnad, förbättringar, inventarier	-200 681 760	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-200 681 760	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	155 905 806	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	3 740	0
Upptagna lån	60 211 098	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	216 120 644	0
Årets kassaflöde	18 098 367	746
Likvida medel vid årets början	3 275	2 529
Likvida medel vid årets slut	18 101 642	3 275
Årets förändring av likvida medel	18 098 367	746

AI J.P.

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden:s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas årligen:

Byggnader 1 %

Inventarier 10 %

I de fall en anläggningstillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Innevarande år har styrelsearvoden utbetalats med 0 kr.

AIJP

NOTER

Not 1

Nettoomsättning	2009	2008
Årsavgifter	1 555 700	0
Hyror bostäder	804 995	0
Hyror lokaler	64 442	0
Överlåtelseavgifter	1 070	0
Pantsättningsavgifter	81 848	0
Övriga intäkter	10 984	3 050
Summa nettoomsättning	2 519 039	3 050

Not 2

Byggnader	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader		
Årets anskaffning	200 516 520	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 516 520	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-401 033	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-401 033	0
Utgående restvärde enligt plan	200 115 487	0

Marken är tomträtt

Taxeringsvärde		
Byggnad	101 943 000	0
Mark	55 000 000	0
Taxeringsvärde totalt	156 943 000	0

Not 3

Inventarier		
Årets inköp (nödtelefoner till hissar)	165 240	0
Årets avskrivning	-3 305	0
Utgående restvärde inventarier enligt plan	161 935	0

Utgående bokfört värde anläggningstillgångar	200 277 422	0
---	--------------------	----------

Not 4

Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Pantsättningsavg periodiseras (aviseras 2010)	75 000	0
Förvaltningsavtal	120 313	0
Fastighetsförsäkring	121 969	0
Förutbet tomträttsavgäld	361 000	0
Förutbet avtal om hisservice	42 188	0
Förutbet avtal ang entremattor	37 800	0
Förutbet el	36 579	0
Förutbet avg kabelTV	15 000	0
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	809 849	0

AI JP

Not 5

Kassa och bank	2009-12-31	2008-12-31
Handkassa	0	450
Plusgirot	0	2 825
Handelsbanken	4 093 323	0
Likvidkonto Hb	14 008 319	0
Summa kassa och bank	18 101 642	3 275

Not 6

Eget kapital	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	2 239	746
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			0	0	
Balansering av föregående års resultat				746	-746
Inbetalda insatser	155 905 806	3 740			
Årets resultat					-127 109
Belopp vid årets utgång	155 905 806	3 740	0	2 985	-127 109

Not 7

Skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Lånenr.	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp 2009-12-31	Lånebelopp 2008-12-31
SBAB	20438592	1,220%	2010-10-21	7 711 098	0
SBAB	20438614	1,220%	2010-10-21	17 500 000	0
SBAB	20438509	2,330%	2011-08-18	17 500 000	0
SBAB	20438568	4,130%	2014-08-15	17 500 000	0
Summa inteckningslån				60 211 098	0
Kortfristig del				0	0
Summa långfristig skuld				60 211 098	0

Not 8

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Förskottsbetalda hyror o avgifter	932 549	0
Reserv pantbrevsavgift	912 875	0
Upplupen kostnad vatten	211 072	0
Upplupen kostnad sophämtning	104 869	0
Upplupen städkostnad	29 980	0
Revisionsarvoden	20 000	0
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	2 211 345	0

ATP

Stockholm den 23/5 2010.

Brf Henriksdalshöjden



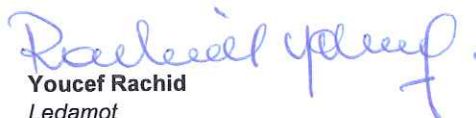
Bo Jansson
Ordförande



Ivan Labbe Reyna
Ledamot



Åke Löf
Ledamot



Youcef Rachid
Ledamot



Daniel Thall
Ledamot



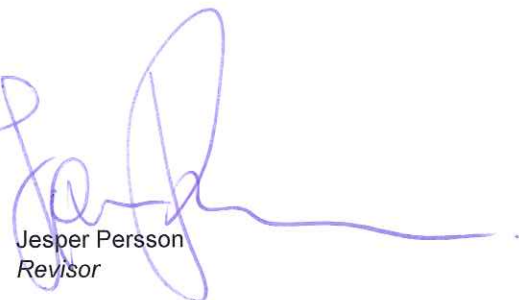
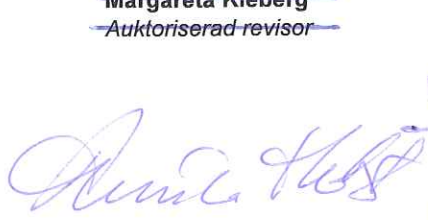
Nasrin Malil
Ledamot



Jan Isoaho
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2010.

~~Margareta Kleberg~~
~~Auktoriserad revisor~~



Annica Holst
Revisor

Jesper Persson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Henriksdalshöjden

769606-9660

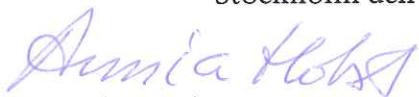
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Henriksdalshöjden för räkenskapsåret 2009.01.01 - 2009.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag till 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 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 maj 2010



Annica Holst
Revisor



Jesper Persson
Revisor