

Årsredovisning för
Brf Hjorthagshus

702000-8954

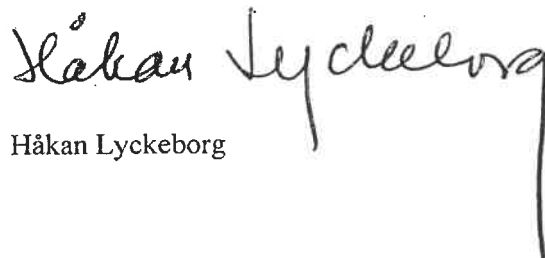
Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2010. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 18 maj 2010.


Håkan Lyckeberg

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjorthagshus, 702000-8954 får härmed avge årsredovisning för 2009.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Håkan Lyckeberg, ordförande Anette Nygren, sekreterare Cathrine Hallmans, kassör Gunnar Hörnfeldt Mathias Mårtensson
Suppleanter	Sofia Norin Liina Veidemann
Revisorer	Henrik Moberg Mats Carlberg
Revisorssuppleanter	Richard Hellestedt Helene Melin
Extern revisor	Per-Olof Pettersson, godkänd revisor Revisionstjänst AB
Valberedning	Anders Henschen, sammankallande Mats Philipsson Pontus Weström

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2009. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter samt sammanträtt vid 13 protokollförda styrelsemöten.

Under år 2009 har 50 överlåtelseavtal inkommit.

Förvaltning

Den löpande tekniska förvaltningen inkl felanmälan har utförts av Adfingo Fastighetservice AB.

Jourservice vid fel som kräver omedelbart ingripande har under året utförts av Securitas/Jourmontör.

Den löpande ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Ekonomistöd AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Styrelsen är ansvarsförsäkrad i samma bolag.

Reparation/Underhåll

Föreningens två centraler för fjärrvärme har upgraderats med ny reglerutrustning och nya värmeväxlare för varmvattnet i kranarna eftersom den gamla utrustningen hade tjänat ut. Även cirkulationspumparna i panncentralerna har bytts.

Den omfattande fönsterrenoveringen påbörjades år 2007 har under åren 2008 och 2009 fortsatt. Lägenheterna på Krångedevägen 1 -29, Motalavägen 1 - 29, Untravägen 1 -29 och



Älvkarleövägen 19 -27 har färdigställts. Renoveringsarbetet fortsätter efter påsken 2010 med de resterande lägenheterna på Älvkarleövägen 1 - 17.

I renoveringsarbetet ingår förutom fönstren i lägenheterna även fönstren i trapphus och lokaler. Fönstren målas utvändigt på karmar och bågar. Lägenhetsinnehavare som så önskar kan - på egen bekostnad - beställa tilläggsarbete med invändig målning. Hur beställning ska ske meddelas inför arbetet i varje lägenhet. I projektet ingår även att balkongräckena målas och att entréportarna lackas.

Vid renovering av fönstren i lägenheterna monteras friskluftsventiler på södersidans fönster för att uppfylla gällande krav på tillräckligt lufttillflödet i lägenheterna. Vid renoveringen monteras även vädringshakar på utsidan av samtliga fönster. Kedjor för barnsäkerhet vid vädring tillhandahålls för alla fönster enligt gällande normer.

Ekonomi

Pga ökade kostnader för städning, sophämtning, el, fjärrvärme, fastighetsavgift och räntor så har styrelsen beslutat att höja månadsavgiften med 4 % per den 1 april 2010.

Den omfattande fönsterrenoveringen innehåller flera moment utöver vanlig målning. Av den totala kostnaden bedöms dessa utgöra cirka en fjärdedel och detta belopp har därför aktiverats.

Årets avsättning till fonden för yttre (gemensamma) renoveringar föreslås ske med 300 000 kr (föregående år 300 000 kr). För att täcka kostnader för fönsterrenoveringen föreslås fonden för yttre (gemensamma) renoveringar tas i anspråk med 1 074 000 kr. Härutöver redovisat överskott 59 kr (föregående år -111 162 kr) föreslås tillföras dispositionsfonden.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
balanserat resultat	612
årets resultat	-773 941
Totalt	<hr/> -773 329
disponeras för	
ianspråkstagande av yttre fond avseende fönsterrenovering	-1 074 000
avsättning yttre fond enl. stadgar	300 000
balanseras i ny räkning	671
Summa	<hr/> -773 329

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar 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>
Förvaltningsintäkter			
Nettoomsättning	1	10 690 435	10 436 731
Övriga rörelseintäkter		6 905	5 538
		<u>10 697 340</u>	<u>10 442 269</u>
Fastighetens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-9 653 622	-14 031 811
Övriga externa kostnader	3	-234 680	-235 430
Personalkostnader	4	-132 438	-134 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 123 175	-1 122 229
		<u>-11 143 915</u>	<u>-15 523 750</u>
Rörelseresultat		<u>-446 575</u>	<u>-5 081 481</u>
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 540	45 192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 254	-364 421
		<u>-326 714</u>	<u>-319 229</u>
Resultat före skatt		<u>-773 289</u>	<u>-5 400 710</u>
Skatt på årets resultat		-652	-10 452
Årets resultat		<u>-773 941</u>	<u>-5 411 162</u>

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 051 802	18 277 202
Inventarier	6	41 631	59 676
		<u>21 093 433</u>	<u>18 336 878</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		5 900	5 900
Övriga långfristiga placeringar	7	37 500	37 500
		<u>43 400</u>	<u>43 400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 136 833</u>	<u>18 380 278</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		417 290	459 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	4 979	10 671
		<u>422 269</u>	<u>469 742</u>
Kassa och bank		3 190 975	1 985 695
Summa omsättningstillgångar		<u>3 613 244</u>	<u>2 455 437</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 750 077</u>	<u>20 835 715</u>

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inträdes- och grundavgifter		337 310	337 310
Medlemmars kapitaltillskott		1 837 990	1 837 990
Upplåtelseavgift		1 904 510	1 904 510
Fond för yttre underhåll		1 074 000	6 374 000
		<u>5 153 810</u>	<u>10 453 810</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		612	111 774
Årets resultat		-773 941	-5 411 162
		<u>-773 329</u>	<u>-5 299 388</u>
Summa eget kapital		<u>4 380 481</u>	<u>5 154 422</u>
Långfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	10	18 599 000	13 674 000
		<u>18 599 000</u>	<u>13 674 000</u>
Kortfristiga skulder			
<i>Leverantörsskulder</i>		56 443	515 845
<i>Skatteskulder</i>		50 459	30 629
<i>Övriga skulder</i>		14 684	7 380
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	11	1 649 010	1 453 439
		<u>1 770 596</u>	<u>2 007 293</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 750 077</u>	<u>20 835 715</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	18 599 000	13 674 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska värde.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Renovering stambyte och fasad	3
-Inventarier	20

Avsättning till yttre reparationsfond

Minimiavsättning till yttre reparationsfond görs enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet.

Fordringar

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

Inkomstskatter

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



Noter

Not 1 Förvaltningsintäkter

Nettoomsättning och övr rörelseintäkter

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Årsavgifter	9 979 305	9 753 000
Hyror	520 230	496 531
Garagehyror	153 900	153 900
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	37 000	33 300
Övriga intäkter	6 905	5 538
Summa	10 697 340	10 442 269

Not 2 Fastighetskostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Värme	3 091 985	2 831 594
Vatten	292 192	317 032
El/belysning	361 545	359 537
Sophämtning	165 685	133 254
Städning	279 024	267 255
Omkostnader för tvättstugor	20 417	38 948
Snöröjning	48 625	-
Yttre miljö	117 779	95 604
Kabel-TV	368 440	347 952
Fastighetsunderhåll	395 255	381 444
Försäkringsskador	85 700	12 816
Lås/nycklar	281	9 375
Försäkring	230 002	212 965
Tomträttsavgäld (Tioårigt tomträttsavtal löper från den 1 april 2005.)	987 622	987 622
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	491 444	466 100
Jour, avtal	21 496	20 492
Jour, utryckning	25 310	20 919
Fönsterrenovering	2 380 096	7 052 920
Upphandling, arbetsledning och besiktning av fönsterrenovering	199 403	239 952
Byte av pumpar och ventilställdon i fjärrvärmecentralerna	-	152 937
Underlag och avgift avseende bygglovsansökan	-	43 393
Radonsänkande åtgärd	-	39 700
Ljudmätning	15 020	-
Plåt- och smidesarbeten	76 301	-
Summa	9 653 622	14 031 811

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
<i>Revisionstjänst AB</i>		
Revisionsuppdrag, extern revisor	30 000	28 750
Lekmannarevision	6 000	5 845
Summa	36 000	34 595

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisning och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Styrelsen, ordinarie arvode	100 000	100 000
Summa	100 000	100 000
Sociala kostnader	32 438	34 280

Not 5 Byggnad och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	3 360 000	3 360 000
-Garage	107 554	107 554
-Renovering stambyte	25 008 919	25 008 919
-Renovering fasad	10 126 250	10 126 250
-Renovering fönster m m	3 875 000	-
	<u>42 477 723</u>	<u>38 602 723</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Byggnad	-352 800	-302 400
-Garage	-107 552	-107 552
-Renovering stambyte	-11 638 919	-10 888 919
-Renovering fasad	-8 226 250	-7 926 250
-Årets avskrivning enligt plan	-1 100 400	-1 100 400
	<u>-21 425 921</u>	<u>-20 325 521</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 051 802	18 277 202
Taxeringsvärde byggnader:	96 801 000	96 801 000
Taxeringsvärde mark:	120 576 000	120 576 000
Taxeringsvärde garagebyggnader:	993 000	993 000
	<u>218 370 000</u>	<u>218 370 000</u>

Garagen är uppförda på hyrd mark. Föreningen har ett avtal med Stockholms Stad vilket förlängs på årlig basis. Nu gällande avtal löper till den 30 juni 2010.

Not 6 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	885 562	885 562
-Nyanskaffningar	4 730	-
	<u>890 292</u>	<u>885 562</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-825 886	-804 057
-Årets avskrivning enligt plan	-22 775	-21 829
	<u>-848 661</u>	<u>-825 886</u>
Redovisat värde vid årets slut	41 631	59 676

[Handwritten signature]

Not 7 Övriga långfristiga placeringar

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 500	37 500
Redovisat värde vid årets slut	37 500	37 500

Specifikation av föreningens innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Företag/ org nr, säte	Antal andelar	Redovisat värde
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB 556576-7299, Stockholm	1500	37500

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	4 979	10 671
	4 979	10 671

Not 9 Eget kapital

	Inträdes & Medlemmars grundavg.	Medlemmars kap.tillskott	Fond för yttre reparation	Upplåtelse- avgift	Dispositions- fond	Årets resultat
Vid årets början	337 310	1 837 990	6 374 000	1 904 510	111 774	-5 411 162
Disposition enl föreningsstämmobeslut						
Balanseras i ny räkning					-111 162	111 162
Avsättning till yttre reparat.fond			-5 300 000			5 300 000
Årets resultat						-773 941
Vid årets slut	337 310	1 837 990	1 074 000	1 904 510	612	-773 941

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

Föreningens lån	Konverterings- datum	Ränta 2009-12-31	Kapitalskuld 2009-12-31	Kapitalskuld 2008-12-31
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	1,455	6 687 000	6 687 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	1,445	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	1,445	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	1,538	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	1,477	1 987 000	1 987 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	1,475	1 975 000	-
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	1,455	2 950 000	-
			18 599 000	13 674 000

Som säkerhet för lånen finns fastighetsinteckningar på sammanlagt 18 599 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda hyres-/avgiftsintäkter	894 085	869 615
Upplupna sociala avgifter	14 759	16 898
Upplupna räntekostnader	15 262	72 349
Övriga upplupna kostnader	724 904	494 577
	1 649 010	1 453 439

Underskrifter

Stockholm den 7 april 2010.


.....
Håkan Lyckeberg
Ordförande


.....
Anette Nygren


.....
Cathrine Hallmans



.....
Gunnar Hörnfeldt


.....
Mathias Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2010


.....
Henrik Moberg
Lekmannarevisor


.....
Mats Carlberg
Lekmannarevisor


.....
Per-Olof Pettersson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjorthagshus

Org.nr 702000-8954

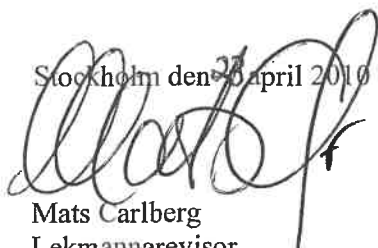
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 årets förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.


Stockholm den 23 april 2010



Mats Carlberg
Lekmannarevisor



Henrik Moberg
Lekmannarevisor



Per-Olof Pettersson
Godkänd revisor