

Årsredovisning för  
**Brf Hjorthagshus**

702000-8954

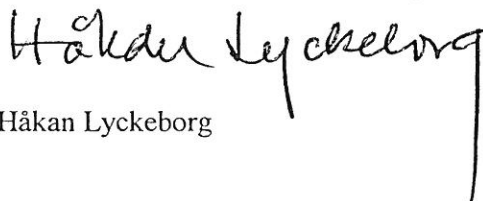
Räkenskapsåret  
**2013-01-01 - 2013-12-31**

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 28 maj 2014. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 28 maj 2014.



Håkan Lyckeberg

ku



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjorthagshus, 702000-8954 får härmed avge årsredovisning för 2013.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Håkan Lyckeberg, ordförande Maud Chanteau, sekreterare Gustav Carlsson Oscar Hultefors Gunnar Hörnfeldt Oskar Ollerup Jan Svensson
Suppleanter	Albin J. Grkovic Love Sahlin
Revisorer	Henrik Moberg Carl Junesand
Revisorssuppleanter	Guillaume Thessen
Extern revisor	Kerstin Norlin, auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB
Valberedning	Anders Henschen, sammankallande Louise Hessulf von Otter Mats Philipson

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2013. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter samt sammanträtt 12 gånger.

Under år 2013 har 53 överlåtelseavtal inkommit.

Vid försäljning (överlåtelse) av en lägenhet är det viktigt att den överlåtna lägenheten kan identifieras på ett säkert sätt. Därför ska man i ett överlåtelsekontrakt - precis som under alla tidigare år - ange det nummer som Brf Hjorthagshus angivit för lägenheten. Detta nummer är också varje bostadsrätts-havares medlemsnummer. Det ska även användas vid belåning av lägenheten (pantsättning) hos en bank.

Det nationella numret som myndigheterna under början av år 2011 introducerat för lägenheterna ska endast användas i samband med frågor som rör folkbokföringen. Vid all kontakt med föreningen ska det traditionella medlemsnumret användas.

### 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.

Ku

## Reparation/Underhåll

Trapphusen på Krångedevägen har bättringsmålats. Bättringsmålning av trapphusen på Motalavägen genomförs under år 2014.

Enligt årsstämans beslut år 2013 har ett nät för bredband dragits till lägenheterna. Arbetet har, utan kostnad för föreningen, genomförts av Bredbandsbolaget. Anläggningen togs i drift under februari månad 2014. Den som önskar bredbandstjänster kontaktar själv Bredbandsbolaget och tecknar ett personligt avtal.

Ett fåtal lägenhetsinnehavare har inte berett tillträde till sin lägenhet för arbetet med bredbandsnätet. Dessa kan kontakta Bredbandsbolaget för att på egen bekostnad få dragningen från trapphuset in i lägenheten utförd.

Möjligheten att ansluta sig till bredbandsuppkoppling via kabel-tv, ComHem, finns kvar.

Föreningens hus byggdes år 1935. Avloppsledningarna i källarna är i dåligt skick och behöver bytas. Arbetet genomfördes under sommaren 2013 i huset Untravägen 1 - 19. Projektering för övriga hus pågår. Den arbetsmetod som används är så kallad relining av avloppsrören. Avloppen till de enskilda lägenheterna berörs endast vid några enstaka tillfällen. Några lägenhetsinnehavare har källarförråd som berörs av arbetena. (Stambyte i lägenheterna ned till källaren genomfördes åren 1993 och 1994.)

## Ekonomi

Månadsavgiften är oförändrad sedan den 1 april 2010.

Föreningens hus står på mark som disponeras med tomträtt. Den 1 april 2015 börjar en ny tioårig avtalsperiod för tomträttsavgälden (markhyran). Det innebär att tomträttsavgälden ökar med 39 %. Dock begränsas ökningen till 13 % under det första avtalsåret och till 26 % under det andra avtalsåret.

Årets avsättning till fonden för yttre (gemensamma) renoveringar föreslås ske med 1 330 000 kr (föregående år 1 528 000 kr). Härutöver redovisat överskott 534 kr (föregående år 813 kr) föreslås tillföras dispositionsfonden.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

## Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
balanserat resultat	813
årets resultat	1 329 721
Totalt	<hr/> 1 330 534
disponeras för	
avsättning yttre fond	1 330 000
balanseras i ny räkning	<hr/> 534
Summa	1 330 534

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

ken

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
<b>Förvaltningsintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	11 284 194	11 314 086
Övriga rörelseintäkter		55 971	30 324
		<u>11 340 165</u>	<u>11 344 410</u>
<b>Fastighetens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-7 764 773	-7 484 558
Övriga externa kostnader	3	-251 890	-234 584
Personalkostnader	4	-162 668	-165 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 594 341	-1 591 301
		<u>-9 773 672</u>	<u>-9 476 412</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 566 493</u>	<u>1 867 998</u>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 592	16 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 364	-357 550
		<u>-236 772</u>	<u>-340 717</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>1 329 721</u>	<u>1 527 281</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>1 329 721</u>	<u>1 527 281</u>

Ku

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 691 202	17 277 602
Inventarier	6	25 749	9 027
Pågående projekt - stambyte källare		1 024 226	-
		<u>16 741 177</u>	<u>17 286 629</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		5 900	5 900
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	37 500	37 500
		<u>43 400</u>	<u>43 400</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>16 784 577</b></u>	<u><b>17 330 029</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		189 211	206 898
Skattefordringar		29 238	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		272 678	900
		<u>491 127</u>	<u>207 798</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 752 606	3 049 363
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>3 243 733</b></u>	<u><b>3 257 161</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>20 028 310</b></u>	<u><b>20 587 190</b></u>

*Ku*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inträdes- och grundavgifter		337 310	337 310
Medlemmars kapitaltillskott		1 837 990	1 837 990
Upplåtelseavgift		3 291 447	3 291 447
Fond för yttre underhåll		3 261 000	1 733 000
		<u>8 727 747</u>	<u>7 199 747</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		813	1 532
Årets resultat		1 329 721	1 527 281
		<u>1 330 534</u>	<u>1 528 813</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 058 281</b>	<b>8 728 560</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	9	7 687 000	9 687 000
		<u>7 687 000</u>	<u>9 687 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
<i>Leverantörsskulder</i>		402 882	436 522
<i>Skatteskulder</i>		-	52 241
<i>Övriga skulder</i>		6 796	7 621
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	10	1 873 351	1 675 246
		<u>2 283 029</u>	<u>2 171 630</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 028 310</b>	<b>20 587 190</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	13 674 000	13 674 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

ku

## 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
-Renovering fönster	10
-Inventarier	20

### Avsättning till yttre reparationsfond

Enligt stadgarna är minimiavsättningen till yttre reparationsfond 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.

Ku



## Noter

### Not 1 Förvaltningsintäkter

#### Nettoomsättning och övr rörelseintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	10 515 936	10 515 936
Hyror	460 458	490 350
Garagehyror	307 800	307 800
Övriga intäkter	55 971	30 323
<b>Summa</b>	<b>11 340 165</b>	<b>11 344 409</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Värme	3 477 704	3 449 786
Vatten	342 622	322 236
El/belysning	270 606	290 653
Sophämtning	192 160	175 446
Städning	277 806	299 665
Omkostnader för tvättstugor	76 010	71 049
Snöröjning	47 500	36 288
Yttre miljö	154 806	97 921
Kabel-TV	411 620	399 692
Fastighetsunderhåll	393 761	428 217
Lås/nycklar	31 987	18 251
Försäkring	262 595	256 176
Tomträttsavgäld (Tioårigt tomträttsavtal löper från den 1 april 2005.)	987 622	987 622
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	482 310	542 000
Jour, avtal	25 904	24 884
Jour, utryckning	23 510	32 244
Sopkärl	-	52 428
Målning trapphus	306 250	-
<b>Summa</b>	<b>7 764 773</b>	<b>7 484 558</b>

### Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<i>Revisionstjänst AB</i>		
Revisionsuppdrag, extern revisor	25 000	25 000
Lekmannarevision	6 600	5 900
<b>Summa</b>	<b>31 600</b>	<b>30 900</b>

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.

ku

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsen, ordinarie arvode	122 200	121 000
<b>Summa</b>	<b>122 200</b>	<b>121 000</b>
Sociala kostnader	40 468	40 969

## Not 5 Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
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	4 860 000	4 860 000
	<u>43 462 723</u>	<u>43 462 723</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Byggnad	-554 400	-504 000
-Garage	-107 552	-107 552
-Renovering stambyte	-14 638 919	-13 888 919
-Renovering fasad	-9 426 250	-9 126 250
-Renovering fönster	-1 458 000	-972 000
Årets avskrivning enligt plan	-1 586 400	-1 586 400
	<u>-27 771 521</u>	<u>-26 185 121</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 691 202</b>	<b>17 277 602</b>
Taxeringsvärde byggnader:	132 753 000	115 222 000
Taxeringsvärde mark:	147 890 000	147 759 000
Taxeringsvärde garagebyggnader:	996 000	1 171 000
	<u>281 639 000</u>	<u>264 152 000</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 2014.

## Not 6 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	808 285	905 337
-Nyanskaffningar	24 663	-
-Avyttringar och utrangeringar	-17 375	-97 052
	<u>815 573</u>	<u>808 285</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-799 258	-891 409
-Avyttringar och utrangeringar	17 375	97 052
-Årets avskrivning enligt plan	-7 941	-4 901
	<u>-789 824</u>	<u>-799 258</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>25 749</b>	<b>9 027</b>

Ku

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 500	37 500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 500</b>	<b>37 500</b>

## Specifikation av föreningens innehav av aktier och andelar

	Antal andelar	Redovisat värde
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB 556576-7299, Stockholm	1 500	37 500

## Not 8 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	1 733 000	3 291 447	1 532	1 527 281
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>						
Avsättning till yttre fond			1 528 000			-1 528 000
Balanseras i ny räkning					-719	719
<b>Årets resultat</b>						<b>1 329 721</b>
<b>Vid årets slut</b>	<b>337 310</b>	<b>1 837 990</b>	<b>3 261 000</b>	<b>3 291 447</b>	<b>813</b>	<b>1 329 721</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

Föreningens lån	Konverterings-datum	Ränta 2013-12-31	Kapitalskuld 2013-12-31	Kapitalskuld 2012-12-31
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	2,297	4 687 000	6 687 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	2,312	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	2,312	1 000 000	1 000 000
			<b>7 687 000</b>	<b>9 687 000</b>

Lånen är amorteringsfria men frivillig amortering sker.  
Som säkerhet för lånen finns fastighetsinteckningar på sammanlagt 13 674 000 kr.

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyres-/avgiftsintäkter	942 777	941 975
Upplupna sociala avgifter	19 745	21 176
Upplupna räntekostnader	17 303	20 058
Övriga upplupna kostnader	893 526	692 037
	<b>1 873 351</b>	<b>1 675 246</b>

Ku

## Underskrifter

Stockholm den 23 april 2014,

.....  
Håkan Lyckeberg  
Ordförande

.....  
Maud Chanteau

.....  
Gustav Carlsson

.....  
Oscar Hultefors

.....  
Gunnar Hörnfeldt

.....  
Oskar Ollerup

.....  
Jan Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2014,

.....  
Henrik Moberg  
Lekmannarevisor

.....  
Carl Junesand  
Lekmannarevisor

.....  
Kerstin Norlin  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjorthagshus  
Org.nr 702000-8954

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2013.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär det att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2013-04-30 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2013.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 april 2014.

---

Kerstin Norlin  
Auktoriserad revisor

---

Carl Junesand  
Lekmannarevisor

---

Henrik Moberg  
Lekmannarevisor