

Årsredovisning för
Brf Hjorthagshus

702000-8954

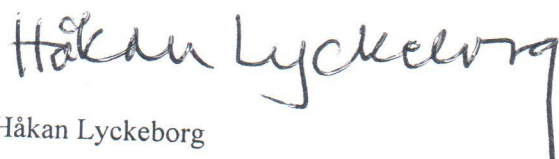
Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

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 16 maj 2011. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 16 maj 2011.



Håkan Lyckeberg

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjorthagshus, 702000-8954 får härmed avge årsredovisning för 2010.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Håkan Lyckeborg, ordförande Anette Lindvall, sekreterare Maria von Knorring, kassör Gunnar Hörnfeldt Jacob Kihlbaum, flyttade 30 sept 2010 Mathias Mårtensson
Suppleanter	Anna Ivarsson Magnus Stenmark
Revisorer	Henrik Moberg Mats Carlberg
Revisorssuppleanter	Richard Hellestedt Reine Kase
Extern revisor	Per-Olof Pettersson, godkänd revisor Revisionstjänst AB
Valberedning	Anders Henschen, sammankallande Mats Philipsson Julia Brynolfsson

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2010. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter samt sammanträtt vid 11 protokollförda styrelsemöten.

Under år 2010 har 54 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 ditt medlemsnummer. Det ska även användas vid belåning av lägenheten (pansättning) 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 de traditionella medlemsnumret användas.

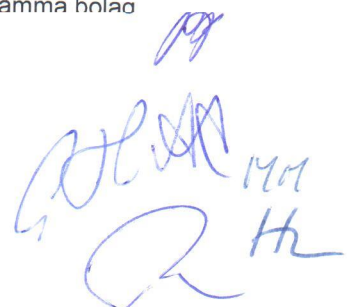
Förvaltning

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



Reparation/Underhåll

Den omfattande fönsterreoveringen genomfördes under perioden 2007 - 2010. Under våren 2011 sker garantibesiktning av arbetena på Krångedevägen och Motalavägen.

Renoveringsarbetet omfattade förutom fönstren i lägenheterna även fönstren i trapphus och lokaler. I projektet ingick även att balkongräckena målades och att entréportarna lackades.

Vid reovering av fönstren i lägenheterna monterades friskluftsventiler på södersidans fönster för att uppfylla gällande krav på tillräckligt lufttillflöde i lägenheterna. Vädringshakar monterades på utsidan av samtliga fönster. Kedjor för barnsäkerhet vid vädring tillhandahölls för alla fönster enligt gällande normer.

Energibesiktning och OVK-besiktning har genomförts under året.

När föreningen bildades år 1935 erhöles värmen från två koleldade panncentraler. I mitten av 1950-talet anslöts föreningen till fjärrvärme, där energin var tillvaratagen spillvärme från gasverket. Detta kom att gälla för alla fastigheter i Hjorthagen, som tillsammans bildade ett eget system.

Produktionen av gas har nu upphört. Under slutet av år 2010 gjorde Fortum därför en provisorisk anslutning av Hjorthagens fastigheter till fjärrvärmen från kraftvärmeverket. Under våren 2011 genomförs en permanent anslutning. Den innebär även en del ombyggnationer i föreningens undercentraler.

Ekonomi

Pga ökade kostnader för städning, sophämtning, el, fjärrvärme, fastighetsavgift och räntor höjdes månadsavgiften med 4 % den 1 april 2010.

Den omfattande fönsterreoveringen innehöll 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) reoveringar föreslås ske med 355 000 kr (föregående år 300 000 kr). För att täcka kostnader för fönsterreoveringen föreslås fonden för yttre (gemensamma) reoveringar tas i anspråk med 300 000 kr. Härutöver redovisat överskott 109 kr (föregående år 59 kr) föreslås tillföras dispositionsfonden.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
balanserat resultat	671
årets resultat	55 109
Totalt	<hr/> 55 780
disponeras för	
ianspråkstagande av yttre fond avseende fönsterreovering	-300 000
avsättning yttre fond enl. stadgar	355 000
balanseras i ny räkning	780
Summa	<hr/> 55 780

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>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Förvaltningsintäkter			
Nettoomsättning	1	11 096 754	10 690 435
Övriga rörelseintäkter		12 516	6 905
		<u>11 109 270</u>	<u>10 697 340</u>
Fastighetens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-8 848 254	-9 653 622
Övriga externa kostnader	3	-234 235	-234 680
Personalkostnader	4	-132 683	-132 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 609 178	-1 123 175
		<u>-10 824 350</u>	<u>-11 143 915</u>
Rörelseresultat		<u>284 920</u>	<u>-446 575</u>
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		86 015	2 540
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 826	-329 254
		<u>-229 811</u>	<u>-326 714</u>
Resultat före skatt		<u>55 109</u>	<u>-773 289</u>
Skatt på årets resultat		-	-652
Årets resultat		<u>55 109</u>	<u>-773 941</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 450 402	21 051 802
Inventarier	6	18 853	41 631
		<u>20 469 255</u>	<u>21 093 433</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>20 512 655</u>	<u>21 136 833</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		188 407	417 290
Övriga fordringar		144 105	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	249 009	4 979
		<u>581 521</u>	<u>422 269</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 156 889	3 190 975
Summa omsättningstillgångar		<u>3 738 410</u>	<u>3 613 244</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 251 065</u>	<u>24 750 077</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	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		300 000	1 074 000
		<u>4 379 810</u>	<u>5 153 810</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		671	612
Årets resultat		55 109	-773 941
		<u>55 780</u>	<u>-773 329</u>
Summa eget kapital		4 435 590	4 380 481
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	17 599 000	18 599 000
		<u>17 599 000</u>	<u>18 599 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		594 469	56 443
Skatteskulder		50 648	50 459
Övriga skulder		7 350	14 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 564 008	1 649 010
		<u>2 216 475</u>	<u>1 770 596</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 251 065	24 750 077

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	18 599 000	18 599 000
 <i>Ansvarsförbindelser</i>	 Inga	 Inga




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

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

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Arsavgifter	10 377 624	9 979 305
Hyror	520 230	520 230
Garagehyror	153 900	153 900
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	45 000	37 000
Övriga intäkter	12 516	6 905
Summa	11 109 270	10 697 340

Not 2 Fastighetskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Värme	3 377 605	3 091 985
Vatten	291 462	292 192
El/belysning	340 798	361 545
Återbetalning Fortum säsongstariff	-171 743	-
Sophämtning	165 977	165 685
Städning	285 200	279 024
Omkostnader för tvättstugor	109 524	20 417
Snöröjning	28 379	48 625
Yttre miljö	127 283	117 779
Kabel-TV	372 451	368 440
Fastighetsunderhåll	439 064	395 255
Försäkringsskador	-	85 700
Lås/nycklar	5 039	281
Försäkring	236 888	230 002
Tomträttsavgäld (Tioårigt tomträttsavtal löper från den 1 april 2005.)	987 622	987 622
Fastighetsavgift/fastighetskatt	511 024	491 444
Jour, avtal	22 544	21 496
Jour, utryckning	11 136	25 310
Fönsterrenovering	1 483 213	2 380 096
Upphandling, arbetsledning och besiktning avs fönsterrenovering	121 350	199 403
Ljudmätning	-	15 020
Plåt- och smidesarbeten	-	76 301
OVK-besiktning	53 438	-
Energideklaration	50 000	-
Summa	8 848 254	9 653 622

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
<i>Revisionstjänst AB</i>		
Revisionsuppdrag, extern revisor	25 000	30 000
Lekmannarevision	6 000	6 000
Summa	31 000	36 000

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 föräns 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

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Styrelsen, ordinarie arvode	100 000	100 000
Summa	100 000	100 000
Sociala kostnader	32 683	32 438

Not 5 Byggnad och mark

	2010-12-31	2009-12-31
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	3 875 000
	<u>43 462 723</u>	<u>42 477 723</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Byggnad	-403 200	-352 800
-Garage	-107 552	-107 552
-Renovering stambyte	-12 388 919	-11 638 919
-Renovering fasad	-8 526 250	-8 226 250
Årets avskrivning enligt plan	-1 586 400	-1 100 400
	<u>-23 012 321</u>	<u>-21 425 921</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 450 402	21 051 802
Taxeringsvärde byggnader:	115 222 000	96 801 000
Taxeringsvärde mark:	147 759 000	120 576 000
Taxeringsvärde garagebyggnader:	1 171 000	993 000
	<u>264 152 000</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 2011.

Not 6 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	890 292	885 562
-Nyanskaffningar		4 730
	<u>890 292</u>	<u>890 292</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-848 661	-825 886
-Årets avskrivning enligt plan	-22 778	-22 775
	<u>-871 439</u>	<u>-848 661</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 853	41 631

Handwritten mark

Handwritten signature and initials

Not 7 Övriga långfristiga placeringar

	2010-12-31	2009-12-31
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

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	249 009	4 979
	249 009	4 979

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	1 074 000	1 904 510	612	-773 941
Disposition enl föreningsstämmobeslut						
Avsättning till yttre fond			300 000			-300 000
lanspråktagande av yttre fond			-1 074 000			1 074 000
Balanseras i ny räkning					59	-59
Årets resultat						55 109
Vid årets slut	337 310	1 837 990	300 000	1 904 510	671	55 109

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

Föreningens lån	Konverterings- datum	Ränta 2010-12-31	Kapitalskuld 2010-12-31	Kapitalskuld 2009-12-31
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	2,13	6 687 000	6 687 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	1,80	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	1,80	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	-	-	1 000 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	2,15	1 987 000	1 987 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	2,15	1 975 000	1 975 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	2,15	2 950 000	2 950 000
			17 599 000	18 599 000

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyres-/avgiftsintäkter	930 475	894 085
Upplupna sociala avgifter	12 363	14 759
Upplupna räntekostnader	22 424	15 262
Övriga upplupna kostnader	598 746	724 904
	1 564 008	1 649 010

[Handwritten signature and initials]
MM
H2

Underskrifter

Stockholm den 6 april 2011


Håkan Lyckeberg
Ordförande

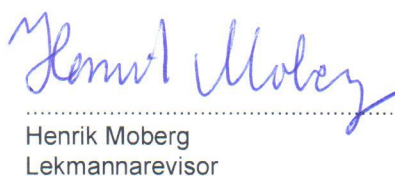

Anette Lindvall

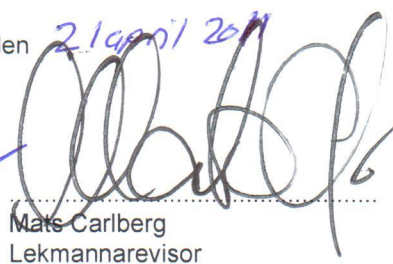

Maria von Knorring

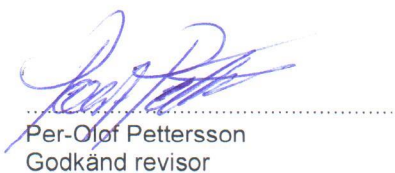

Gunnar Hörnfeldt


Mathias Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2011


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 2010. 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 redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.


Stockholm den 21 april 2011



Mats Carlberg
Lekmannarevisor



Henrik Moberg
Lekmannarevisor



Per-Olof Pettersson
Godkänd revisor