

Årsredovisning för
Brf Hjorthagshus
702000-8954

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjorthagshus, 702000-8954 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31.

Allmänt om verksamheten

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.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Håkan Lyckeborg, ordförande Carl Junesand Per Myrehed Elin Nilsson Emma Zabell
Suppleanter	Jan Svensson Caroline Österberg
Revisorer	Henrik Moberg Rehan Chaudhry
Revisorssuppleanter	Simon Arvmyren
Extern revisor	Kerstin Norlin, auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB
Valberedning	Mats Philipson, sammankallande Helen Häger Anders Löfberg

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2015. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter samt sammanträtt 15 gånger.

Under år 2015 har 42 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.

Ku

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Reparation/Underhåll

Trapphusen på Krångedevägen och Motalavägen har bättringsmålats under 2015 och trapphusen på Untravägen och Älvkarleövägen har bättringsmålats under början av år 2016.

Föreningens tvättstuga på Untravägen har utrustats med ett nytt torkskåp. Tvättstugan på Motalavägen har utrustats med ett nytt torkskåp, en ny torktumlare och ny dropp-in-maskin.

Träd och buskar på föreningens mark har beskurits under sensommaren 2015.

Borttagande av mossa från balkonger är upphandlat och genomförs under försommaren 2016.

Föreningens hus byggdes år 1935. Stambyte i lägenheterna ned till källaren genomfördes åren 1993 och 1994. Nu har avloppsledningarna i källarna åtgärdats. Först genomfördes ett pilotprojekt med så kallad relining i huset Untravägen 1-19 under år 2013. Arbetet i övriga hus har nu genomförts under 2015/16. Arbetet genomfördes med relining av avloppsrören samt byte av rören där så var möjligt.

Arbetet delades formellt upp i tre etapper. Etapp 1 omfattade Untravägen 21-29 och Älvkarleövägen 1-27 och genomfördes under tiden juni - oktober 2015. Etapp 2 omfattade Motalavägen 1-29 och genomfördes under november 2015 - mars 2016. Tyvärr drabbades denna etapp av översvämning i källarna på Motalavägen 27-29. Försäkringsbolaget bestämde att källarförråden skulle saneras genom rivning. Nya förråd byggdes därefter. Etapp 3 omfattade Krångedevägen 1-29 och genomfördes under mars - maj 2016.

Garage

Föreningen har ett antal kall- och varmgarage som ligger i förlängningen av Älvkarleövägen (kvarteret Jackproppen). Varmgaragen byggdes år 1937 och kallgaragen år 1957. Marken har sedan den 1 juli 1982 disponerats med ett hyresavtal med löpande ettårsperioder. Fastighetsägaren Stockholms Stad har sagt upp föreningen till avflyttning eftersom det planeras ett antal bostadshus på marken. Styrelsen har deltagit på ett samrådsmöte och lämnat synpunkter till Stockholms Stad i samråds- och granskningsperioderna. Enligt överenskommelse kan föreningen disponera garagen till den 30 september 2016. Avflyttning ska ske den 1 oktober 2016 om inte någon ytterligare överenskommelse träffas. Det förväntas att Stockholms Stad tar marken i anspråk under hösten 2016. Stockholms Stad river då garagen och svarar för denna kostnad. Byggnationen av bostadshusen startar enligt nuvarande plan i början av år 2017.

Sophantering

Vid föreningsstämman den 28 maj 2015 presenterade styrelsen ett antal alternativ till nuvarande hantering av soporna med lösa soptunnor utanför portarna. Stämman gav styrelsen i uppdrag att utarbeta ett konkret och genomförbart förslag för sophanteringen med ett antal stationer med större behållare. Eftersom våra hus och vårt område är blåklassade krävs även bygglov, vilket erhållits. Förslaget presenteras på stämman i maj 2016 och föreningsstämman fattar då beslut om förslaget ska genomföras.

Säkerhetsdörrar

För att tillmötesgå många medlemmars önskemål om att installera säkerhetsdörr till sin lägenhet så har styrelsen genomfört en antikvarisk utredning eftersom våra hus är blåklassade. Syftet är att ta fram en säkerhetsdörr som kan uppfylla de krav som lagstiftningen ställer. Ett provmontage sker under maj månad 2016. Montaget av säkerhetsdörren regleras med ett genomförandeavtal mellan föreningen och leverantören så att montaget följer de antikvariska kraven och att skador i trapphusen återställs. Mer information ges till medlemmarna när provmontaget är klart och beställning av säkerhetsdörr kan ske.

Ekonomi

Månadsavgiften är oförändrad sedan den 1 april 2010.

Föreningens hus står på mark som disponeras med tomträtt. Den 1 april 2015 började en ny tioårig avtalsperiod för tomträttsavgälden (markhyran). Den innebär att tomträttsavgälden ökar med 39 %. Dock begränsas ökningen till 13 % under det första avtalsåret och till 26 % under det andra avtalsåret. På grund av denna ökade kostnad samt bortfall av hyresintäkter för garagen kan det bli aktuellt med en höjd månadsavgift.

Ku

Alla bostadsrättsföreningar omfattas sedan 2014 av ny normgivning för redovisning innefattande att årsredovisningen ska upprättas enligt ett så kallat K-regelverk. Föreningen har valt att tillämpa K2-metoden vad gäller avskrivningar och investeringar. Metoden innebär att underhåll och renoveringar som inte är standardhöjande kostnadsförs i sin helhet och inte kan fördelas genom en avskrivningsplan.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	11 352 333	11 313 083	11 284 194	11 314 086
Resultat efter finansiella poster	-1 778 404	168 153	1 329 721	1 527 281
Soliditet, %	56	61	50	42

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
balanserat resultat	757
årets resultat	-1 778 404
Totalt	-1 777 647
disponeras för	
avsättning till yttre fond enligt stadgar (0,3% av taxeringsvärde)	841 929
ianspråktagande av fond avseende renovering stammar källare	-2 620 000
balanseras i ny räkning	424
Summa	-1 777 647

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

ka

4

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Förvaltningsintäkter	2		
Nettoomsättning		11 352 333	11 313 083
Övriga intäkter		48 626	48 582
Summa förvaltningsintäkter		<u>11 400 959</u>	<u>11 361 665</u>
Fastighetens kostnader			
Reparation och underhåll	3	-4 111 429	-1 953 792
Driftskostnader	4	-7 248 469	-6 971 403
Administrationskostnader		-263 575	-237 649
Personalkostnader	5	-181 671	-173 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 324 606	-1 708 255
Summa fastighetens kostnader		<u>-13 129 750</u>	<u>-11 044 898</u>
Rörelseresultat		<u>-1 728 791</u>	<u>316 767</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 855	8 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 468	-157 546
Summa finansiella poster		<u>-49 613</u>	<u>-148 614</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 778 404</u>	<u>168 153</u>
Resultat före skatt		<u>-1 778 404</u>	<u>168 153</u>
Årets resultat		<u>-1 778 404</u>	<u>168 153</u>

Ka

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 718 402	14 004 802
Inventarier	7	117 027	73 471
Summa materiella anläggningstillgångar		12 835 429	14 078 273
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		5 900	5 900
Andra långfristiga värdepappersinnehav		37 500	37 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 400	43 400
Summa anläggningstillgångar		12 878 829	14 121 673
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och kundfordringar		236 599	105 175
Övriga fordringar		1 749	62 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		661 523	264 138
Summa kortfristiga fordringar		899 871	431 581
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 430 407	2 203 180
Summa kassa och bank		1 430 407	2 203 180
Summa omsättningstillgångar		2 330 278	2 634 761
SUMMA TILLGÅNGAR		15 209 107	16 756 434

Ku

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	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		4 758 929	4 591 000
Summa bundet eget kapital		10 225 676	10 057 747
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		757	533
Årets resultat		-1 778 404	168 153
Summa fritt eget kapital		-1 777 647	168 686
Summa eget kapital		8 448 029	10 226 433
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	4 687 000	4 687 000
Summa långfristiga skulder		4 687 000	4 687 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		271 354	142 469
Skatteskulder		39 456	-
Övriga skulder		22 650	13 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 740 618	1 687 511
Summa kortfristiga skulder		2 074 078	1 843 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 209 107	16 756 434

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 674 000	13 674 000
Summa ställda säkerheter	13 674 000	13 674 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	inga	inga
----------------------------	------	------

ka

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Ombyggnader	
-stambyte och fasad	3
-fönster	10
-Inventarier	20

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Förvaltningsintäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	10 515 936	10 515 936
Hyror	528 597	489 347
Garagehyror	307 800	307 800
Övriga	48 626	48 581
	<u>11 400 959</u>	<u>11 361 664</u>

Not 3 Reparation och underhåll

Stambyte källare pågår i föreningen, kostnaden som belastat 2015 uppgår till 3 546 057 kr.

Ku

Not 4 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel avtal	211 140	206 663
Jour avtal	28 151	26 972
Värme	3 294 460	3 360 225
Vatten	358 520	331 531
El/belysning	263 845	255 562
Sophämtning	204 024	214 386
Städning	312 286	223 305
Snöröjning	132 250	59 500
Yttre miljö	183 519	117 233
Kabel-tv	425 599	420 584
Försäkringspremier	255 637	283 056
Tomträttsavgäld	1 085 112	987 612
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	493 926	484 774
Summa	7 248 469	6 971 403

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsen, ordinarie arvode	122 200	122 200
Internrevisorer	6 600	6 600
Arvode extra hjälp, yttre miljö	17 775	12 900
Summa	146 575	141 700
Sociala kostnader	35 096	32 099

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 462 723	43 462 723
	43 462 723	43 462 723
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 457 921	-27 771 521
-Årets avskrivning enligt plan	-1 286 400	-1 686 400
	-30 744 321	-29 457 921
Redovisat värde vid årets slut	12 718 402	14 004 802
Taxeringsvärde byggnader:	132 753 000	132 753 000
Taxeringsvärde mark:	147 890 000	147 890 000
Taxeringsvärde garagebyggnader:	996 000	996 000
	281 639 000	281 639 000

Garagen är uppförda på hyrd mark. Föreningen har avtal med Stockholms Stad, nuvarande avtal löper till den 30 september 2016.

ku

Not 7 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	852 475	815 573
-Nyanskaffningar	81 762	69 577
-Avyttringar och utrangeringar	-27 113	-32 675
	<u>907 124</u>	<u>852 475</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-779 004	-789 824
-Avyttringar och utrangeringar	27 113	32 675
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-38 206	-21 855
	<u>-790 097</u>	<u>-779 004</u>
Redovisat värde vid årets slut	117 027	73 471

Not 8 Eget kapital

	<i>Insatser, kapitaltillsk, upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	5 466 747	4 591 000	168 686
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>			
Avs. till yttre fond		841 929	-841 929
lanspråktagande av yttre fond		-674 000	674 000
Årets resultat			-1 778 404
Vid årets slut	5 466 747	4 758 929	-1 777 647

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig 3 mån		
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 687 000	4 687 000
	<u>4 687 000</u>	<u>4 687 000</u>

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

ku

10

Underskrifter

Stockholm den

Håkan Lyckeberg

Carl Junesand

Per Myrehed

Elin Nilsson

Emma Zabell

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Henrik Moberg
Lekmannarevisor

Rehan Chaudry
Lekmannarevisor

Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor

(11)

1 (2)

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 2015.

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.

Revisorernas 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 har 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 2015-12-31 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.

Ken

12

2 (2)

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 2015.

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.

Revisorernas 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 revisionssed 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig 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

Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor

Rehan Chaudry
Lekmannarevisor

Henrik Moberg
Lekmannarevisor