

Årsredovisning för
Brf Hjorthagshus
702000-8954

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2015. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 28 maj 2015.

Håkan Lyckeberg

Håkan Lyckeberg

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjorthagshus, 702000-8954 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 Albin J. Grkovic Gunnar Hörnfeldt Per Myrehed Alfons Svanström
Suppleanter	Love Sahlin Caroline Österberg
Revisorer	Henrik Moberg Carl Junesand
Revisorssuppleanter	Rehan Chaudhry
Extern revisor	Kerstin Norlin, auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB
Valberedning	Mats Philipson, sammankallande Helen Häger Emma Zabell

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2014. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter samt sammanträtt 12 gånger.

Under år 2014 har 41 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.

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. De som önskar bredbandstjänster kontaktar själv Bredbandsbolaget och tecknar ett personligt avtal.

Ett fåtal lägenhetsinnehavare har inte berett tillräde till sin lägenhet för arbetet med bredbandsnätet. Detta gäller lägenheterna nummer 1, 6, 69, 84, 99, 207, 215, 232, 254 och 337. 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 åtgärdas. Ett pilotprojekt med så kallad relining har genomförts i huset Untravägen 1 - 19. Arbetet i övriga hus har projekterats och upphandling av arbetet pågår (april 2015). Preliminärt delas arbetet upp i tre etapper under tre år. Enligt den preliminära planen genomförs etapp 1 under år 2015 och omfattar Untravägen 21 - 29 och Älvkarleövägen 1 - 27, etapp 2 under år 2016 omfattar Motalavägen 1 - 29 och etapp 3 under år 2017 omfattar Krångedevägen 1 - 29. Arbetet sker med relining av avloppsrören samt byte av rören där så är möjligt. Avloppen till de enskilda lägenheterna berörs endast vid några enstaka tillfällen. De lägenhetsinnehavare vars källarförråd berörs av arbetena får särskilt meddelande om detta. (Stambyte i lägenheterna ned till källaren genomfördes åren 1993 och 1994.)

Garage

Föreningen har ett antal kall- och varmgarage som ligger i förlängningen av Älvkarleövägen. Marken disponeras med ett hyresavtal med löpande ettårsperioder per den 30 juni. Fastighetsägaren Stockholms Stad har muntligen aviserat att man avser att säga upp föreningen till avflyttning eftersom det planeras ett antal bostadshus på marken. Enligt uppgift kommer man att presentera planerna med en utställning under tiden 9 juni - 4 augusti 2015 (Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4).

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). Den innebär att tomträttsavgälden ökar med 39 %. Dock begränsas ökningen till 13 % under det första avtalsåret och till 26 % under det andra avtalsåret.

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.

Årets avsättning till fonden för yttre (gemensamma) renoveringar föreslås ske med 841 929 kr (föregående år 1 330 000 kr). lanspråkstagande av fonden avseende renovering stammar föreslås ske med 674 000 kr. Härutöver redovisat överskott 757 kr (föregående år 533 kr) föreslås tillföras dispositionsfonden.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	11 313 083	11 284 194	11 314 086	11 189 020
Resultat efter finansiella poster	168 153	1 329 721	1 527 281	1 378 752
Soliditet, %	61	50	42	34

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningensstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
balanserat resultat	533
årets resultat	168 153
Totalt	168 686
disponeras för	
avsättning till yttre fond enligt stadgar (0,3% av taxeringsvärde)	841 929
ianspråktagande av fond avseende renovering stammar källare	-674 000
balanseras i ny räkning	757
Summa	168 686

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Förvaltningsintäkter	2		
Nettoomsättning		11 313 083	11 284 194
Övriga intäkter		48 582	55 971
Summa förvaltningsintäkter		<u>11 361 665</u>	<u>11 340 165</u>
 Fastighetens kostnader			
Reparation och underhåll	3	-1 953 792	-629 055
Driftkostnader	4	-6 971 403	-7 135 718
Administrationskostnader		-237 649	-245 290
Personalkostnader	5	-173 799	-169 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 708 255	-1 594 341
Summa fastighetens kostnader		<u>-11 044 898</u>	<u>-9 773 672</u>
Rörelseresultat		<u>316 767</u>	<u>1 566 493</u>
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 932	18 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 546	-255 364
Summa finansiella poster		<u>-148 614</u>	<u>-236 772</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>168 153</u>	<u>1 329 721</u>
Resultat före skatt		<u>168 153</u>	<u>1 329 721</u>
 Årets resultat		<u>168 153</u>	<u>1 329 721</u>

kn

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 004 802	15 691 202
Inventarier	7	73 471	25 749
Pågående projekt - stambyte källare		-	1 024 226
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>14 078 273</u>	<u>16 741 177</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		5 900	5 900
Andra långfristiga värdepappersinnehav		37 500	37 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>43 400</u>	<u>43 400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 121 673</u>	<u>16 784 577</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och kundfordringar		105 175	189 211
Övriga fordringar		62 268	29 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		264 138	272 678
Summa kortfristiga fordringar		<u>431 581</u>	<u>491 127</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 203 180	2 752 606
Summa kassa och bank		<u>2 203 180</u>	<u>2 752 606</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 634 761</u>	<u>3 243 733</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 756 434</u>	<u>20 028 310</u>

ker

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
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		4 591 000	3 261 000
Summa bundet eget kapital		10 057 747	8 727 747
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		533	813
Årets resultat		168 153	1 329 721
Summa fritt eget kapital		168 686	1 330 534
Summa eget kapital		10 226 433	10 058 281
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	4 687 000	7 687 000
Summa långfristiga skulder		4 687 000	7 687 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		142 469	402 882
Övriga skulder		13 021	6 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 687 511	1 873 351
Summa kortfristiga skulder		1 843 001	2 283 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 756 434	20 028 310

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga 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
----------------------------	------	------

ken

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Förvaltningsintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	10 515 936	10 515 936
Hyror	489 347	460 458
Garagehyror	307 800	307 800
Övriga	48 582	55 971
	11 361 665	11 340 165

Not 3 Reparation och underhåll

Stambyte källare pågår i föreningen, kostnaden som belastat 2014 uppgår till 1 178 859 kr.

Ker

Not 4 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel avtal	206 663	202 463
Jour avtal	26 972	25 904
Värme	3 360 225	3 477 704
Vatten	331 531	342 622
El/belysning	255 562	270 606
Sophämtning	214 386	192 160
Städning	223 305	277 806
Snöröjning	59 500	47 500
Yttre miljö	117 233	154 806
Kabel-tv	420 584	411 620
Försäkringspremier	283 056	262 595
Tomträttsavgäld	987 612	987 622
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	484 774	482 310
Summa	6 971 403	7 135 718

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsen, ordinarie arvode	122 200	122 200
Internrevisorer	6 600	6 600
Arvode extra hjälp, yttre miljö	12 900	-
Summa	141 700	128 800
Sociala kostnader	32 099	40 468

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 462 723	43 462 723
	43 462 723	43 462 723
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 771 521	-26 185 121
-Årets avskrivning enligt plan	-1 686 400	-1 586 400
	-29 457 921	-27 771 521
Redovisat värde vid årets slut	14 004 802	15 691 202
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 ett avtal med Stockholms Stad vilket förlängs på årlig basis. Nu gällande avtal löper till den 30 juni 2015.

kh

Not 7 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	815 573	808 285
-Nyanskaffningar	69 577	24 663
-Avyttringar och utrangeringar	-32 675	-17 375
	<u>852 475</u>	<u>815 573</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-789 824	-799 258
-Avyttringar och utrangeringar	32 675	17 375
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-21 855	-7 941
	<u>-779 004</u>	<u>-789 824</u>
Redovisat värde vid årets slut	73 471	25 749

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	3 261 000	1 330 533
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>			
Avs. till yttre fond		1 330 000	-1 330 000
Årets resultat			168 153
Vid årets slut	5 466 747	4 591 000	168 686

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig 3 mån		
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 687 000	7 687 000
	<u>4 687 000</u>	<u>7 687 000</u>

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

ku

Underskrifter

Stockholm den *6 maj 2015.*

Håkan Lyckeberg

Håkan Lyckeberg

Albin J Grokvic

Albin J Grokvic

Gunnar Hörnefeldt

Gunnar Hörnefeldt

Per Myrehed

Per Myrehed

Alfons Svanström

Alfons Svanström

Vår revisionsberättelse har lämnats den *18 maj 2015.*

Henrik Moberg

Henrik Moberg
Lekmannarevisor

Carl Junesand

Carl Junesand
Lekmannarevisor

Kerstin Norlin

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 2014.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär det att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2014-12-31 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.

Ku

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 2014.

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.

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 18 maj 2015.

Henrik Moberg

Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor

Kerstin Norlin

Henrik Moberg
Lekmannarevisor

Carl Junesand

Carl Junesand
Lekmannarevisor