

Årsredovisning för
Brf Hjorthagshus
702000-8954

Räkenskapsåret
2008-01-01 - 2008-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjorthagshus, 702000-8954 får härmed avge årsredovisning för 2008.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Håkan Lyckeberg, ordförande Anette Nygren, sekreterare Johan Frisk, kassör Gunnar Hörnfeldt Liina Veidemann
Suppleanter	Dan Sydner
Revisorer	Henrik Moberg Mats Carlberg
Revisorssuppleanter	Richard Hellestedt Helene Melin
Extern revisor	Per-Olof Pettersson, godkänd revisor Revisionstjänst AB
Valberedning	Anna Bergstedt Louise Edlund Marcus Nyman Pontus Weström, sammankallande

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2008. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter samt sammanträtt vid 13 protokollförda styrelsemöten.

Under år 2008 har 43 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 uppgraderats med nya pumpar och ventilställdon.

Fönsterrenoveringen har under året fortsatt och arbetet i lägenheterna på Krångedevägen och Motalavägen har färdigställts. Renoveringsarbetet fortsätter efter påsken 2009 med lägenheterna på Untravägen 29 - 1 och (så långt man hinner under målnings säsongen) med Älvkarleövägen 27 - 1.

Arbetet är s k utvändig målning av fönster-karmar och -bågar. Den som 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 öka lufttillflödet i lägenheterna. Vädringshakar monteras på samtliga fönster.

Ekonomi

Kostnaden för fjärrvärme ökar under år 2009 p g a Fortums prishöjning med 2,5% per den 1 januari 2009. Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 3,1% per den 1 april 2009.

Årets avsättning till fonden för yttre (gemensamma) renoveringar föreslås ske med 300 000 kr (föregående år 1 415 076 kr). För att täcka kostnader för fönsterrenoveringen föreslås fonden för yttre (gemensamma) renoveringar tas i anspråk med 5 600 000 kr. Härutöver föreslås dispositionsfonden belastas med 111 162 kr.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
balanserat resultat	111 774
årets resultat	-5 411 162
Totalt	-5 299 388
disponeras för	
ianspråkstagande av yttre fond avseende fönsterrenovering	-5 600 000
avsättning yttre fond enl. stadgar	300 000
balanseras i ny räkning	612
Summa	-5 299 388

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>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Förvaltningsintäkter			
Nettoomsättning	1	10 436 731	10 490 070
Övriga rörelseintäkter		5 538	6 903
		<u>10 442 269</u>	<u>10 496 973</u>
Fastighetens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-14 031 811	-8 325 895
Övriga externa kostnader	3	-235 430	-248 329
Personalkostnader	4	-134 280	-110 394
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 122 229	-1 122 229
		<u>-15 523 750</u>	<u>-9 806 847</u>
Rörelseresultat		<u>-5 081 481</u>	<u>690 126</u>
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 192	73 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 421	-365 188
		<u>-319 229</u>	<u>-291 547</u>
Resultat före skatt		<u>-5 400 710</u>	<u>398 579</u>
Skatt på årets resultat		-10 452	-18 309
Årets resultat		<u>-5 411 162</u>	<u>380 270</u>

MC  

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 277 202	19 377 602
Inventarier	6	59 676	81 505
		<u>18 336 878</u>	<u>19 459 107</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		18 380 278	19 502 507
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		459 071	416 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	10 671	10 400
		<u>469 742</u>	<u>427 383</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 985 695	1 145 020
Summa omsättningstillgångar		2 455 437	1 572 403
SUMMA TILLGÅNGAR		20 835 715	21 074 910

TC G. H. J. E. L. W. M. A. H. E.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
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		6 374 000	5 994 000
		<u>10 453 810</u>	<u>10 073 810</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		111 774	111 504
Årets resultat		-5 411 162	380 270
		<u>-5 299 388</u>	<u>491 774</u>
Summa eget kapital		5 154 422	10 565 584
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 674 000	8 687 000
		<u>13 674 000</u>	<u>8 687 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		515 845	417 967
Skatteskulder		30 629	40 974
Övriga skulder		7 380	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 453 439	1 363 385
		<u>2 007 293</u>	<u>1 822 326</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 835 715	21 074 910

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2008-12-31	2007-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	13 674 000	13 674 000
 <i>Ansvarsförbindelser</i>	 Inga	 Inga

RC G.H. JF W.H.

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.

PC G.H.-JF WA^WH

Noter

Not 1 Förvaltningsintäkter

Nettoomsättning och övr rörelseintäkter

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Arsavgifter	9 753 000	9 828 435
Hyror	496 531	467 885
Garagehyror	153 900	153 900
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	33 300	39 850
Övriga intäkter	5 538	6 903
Summa	10 442 269	10 496 973

Not 2 Fastighetskostnader

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Värme	2 831 594	2 819 670
Vatten	317 032	313 306
El/belysning	359 537	289 437
-avstämning gällande 0507-0612	-	114 000
Sophämtning	133 254	132 078
Städning	267 255	254 794
Omkostnader för tvättstugor	38 948	26 102
Yttre miljö	95 604	19 277
Snöröjning	-	1 197
Kabel-TV	347 952	331 372
Fastighetsunderhåll	394 260	374 773
Lås/nycklar	9 375	7 879
Försäkring	212 965	199 341
Tomträttsavgäld (Tioårigt tomträttsavtal löper från den 1 april 2005.)	987 622	987 622
Fastighetsskatt	466 100	639 700
Jour, avtal	20 492	19 424
Jour, utryckning	20 919	19 103
Fönsterrenovering	7 052 920	1 035 076
Upphandling, arbetsledning och besiktning avs fönsterrenovering	239 952	101 444
Byte reglerutrustning och värmeväxlare i fjärrvärmecentralerna	-	475 000
Plåtskonig entréportar	-	165 300
Byte av pumpar och ventilställdon i fjärrvärmecentralerna	152 937	-
Underlag och avgift avseende bygglovsansökan	43 393	-
Radonsänkande åtgärd	39 700	-
Summa	14 031 811	8 325 895

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
<i>Revisionstjänst AB</i>		
Revisionsuppdrag, extern revisor	28 750	39 250
Lekmannarevision	5 845	5 380
Summa	34 595	44 630

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.

MC [Signature] [Signature] HZ

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Styrelsen, ordinarie arvode	100 000	81 375
Styrelsen, extra arbete enligt årsstämmobeslut		1 800
Summa	100 000	83 175
Sociala kostnader	34 280	26 877

Not 5 Byggnad och mark

	2008-12-31	2007-12-31
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
	<u>38 602 723</u>	<u>38 602 723</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Byggnad	-302 400	-252 000
-Garage	-107 552	-107 552
-Renovering stambyte	-10 888 919	-10 138 919
-Renovering fasad	-7 926 250	-7 626 250
-Årets avskrivning enligt plan	-1 100 400	-1 100 400
	<u>-20 325 521</u>	<u>-19 225 121</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 277 202	19 377 602
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 2009.

Not 6 Inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	885 562	805 499
-Nyanskaffningar		80 063
	<u>885 562</u>	<u>885 562</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-804 057	-782 228
-Årets avskrivning enligt plan	-21 829	-21 829
	<u>-825 886</u>	<u>-804 057</u>
Redovisat värde vid årets slut	59 676	81 505

MC GOT JP

Not 7 Övriga långfristiga placeringar

	2008-12-31	2007-12-31
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

	2008-12-31	2007-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	10 671	-
Upplupna intäkter	-	10 400
	10 671	10 400

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	5 994 000	1 904 510	111 504	380 270
Disposition enl föreningsstämmobeslut						
Balanseras i ny räkning					270	-270
Avsättning till yttre reparat.fond			380 000			-380 000
Årets resultat						-5 411 162
Vid årets slut	337 310	1 837 990	6 374 000	1 904 510	111 774	-5 411 162

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

Föreningens lån	Konverterings- datum	Ränta 2008-12-31	Kapitalskuld 2008-12-31	Kapitalskuld 2007-12-31
Swedbank Hypotek	2009-06-10	2,940	6 687 000	6 687 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	2,653	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	2,653	2 000 000	-
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	5,100	1 000 000	-
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	3,038	1 987 000	-
			13 674 000	8 687 000

Som säkerhet för lånen finns fastighetsinteckningar på sammanlagt 13 674 000 kr.

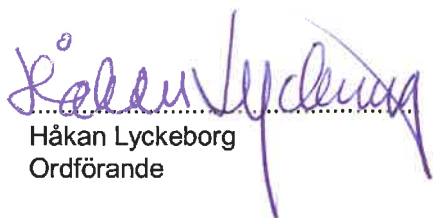
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda hyres-/avgiftsintäkter	869 615	872 343
Upplupna sociala avgifter	16 898	12 845
Upplupna räntekostnader	72 349	35 664
Övriga upplupna kostnader	494 577	442 533
	1 453 439	1 363 385

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Underskrifter

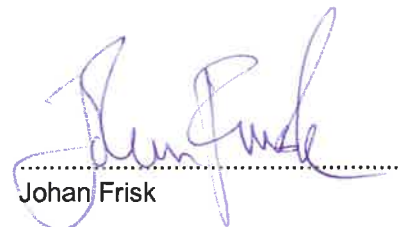
Stockholm den 18/3-2009



Håkan Lyckeberg
Ordförande



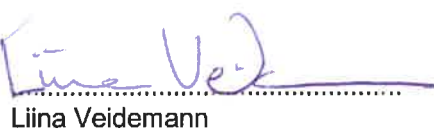
Anette Nygren



Johan Frisk

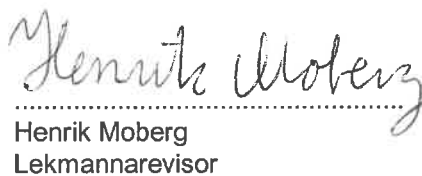


Gunnar Hörnfeldt



Liina Veidemann

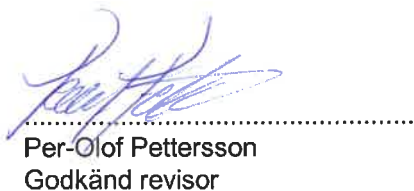
Vår revisionsberättelse har lämnats den *27 mars 2009*



Henrik Moberg
Lekmannarevisor



Mats Carlberg
Lekmannarevisor



Per-Olof Pettersson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjorthagshus

Org.nr 702000-8954

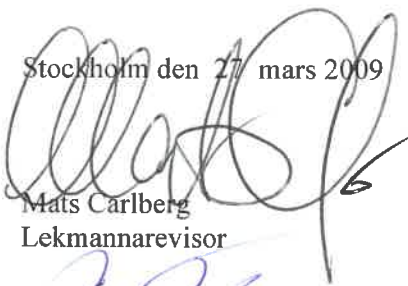
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred 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 redovisningsred 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.

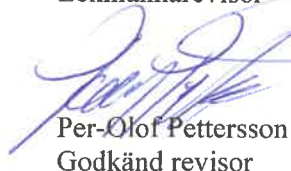
Stockholm den 27 mars 2009



Mats Carlberg
Lekmannarevisor



Henrik Moberg
Lekmannarevisor



Per-Olof Pettersson
Godkänd revisor

Motion om underhålls- och utvecklingsplan

Föreningens fastighet är med nuvarande marknadspriser värd över en halv miljard kronor. För de flesta medlemmar utgör värdet av lägenheten en betydande del av den personliga förmögenheten.

Mot den bakgrunden är det viktigt att medlemmarna har tillräcklig kontroll och tillgång till dokumentation över fastighetens tillstånd och skötsel. Som ett stöd för detta anser undertecknade att en underhålls- och utvecklingsplan är nödvändig.

Underhållsdelen av denna skulle innehålla:

- en beskrivning av fastighetens tillstånd, om vad som är i gott skick och om vad som inte är det,
- en beskrivning av planerade och tänkta åtgärder för sådant som behöver åtgärdas,
- en ekonomisk beräkning eller uppskattning för dessa åtgärder,
- riktlinjer för hur fastigheten ska inspekteras med lämpliga intervall.

Utvecklingsdelen skulle innehålla utredningar som gjorts kring förslag som inkommit och som inte gäller direkt underhåll utan mer handlar om utveckling av fastigheten.


Det här planen skulle underlätta för medlemmarna att sätta sig in i föreningens situation och diskutera olika frågor. Den torde också utgöra ett bra instrument för styrelsen att dokumentera sitt arbete i underhållsfrågor och att sörja för kontinuitet och för kunskapsöverföring till nya styrelsemedlemmar.


Dokumentet uppdateras så att det hålls aktuellt och vidtagna åtgärder dokumenteras efter hand.

Undertecknade yrkar:

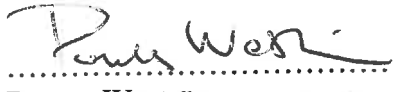
- att styrelsen upprättar en underhålls- och utvecklingsplan enligt ovan,
- att styrelsen har den första versionen av dokumentet färdigställd den 15 november 2009.


.....
Marianne Andersson 090429


.....
Louise Edlund 29/4 2009


.....
Magnus Höglund 090429


.....
Ann-Caroline Mörner 09/04/29


.....
Pontus Weström 090429

