

Årsredovisning för
Brf Hjorthagshus

702000-8954


Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

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 2013. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 28 maj 2013.


Håkan Lyckeberg

Årsredovisning för
Brf Hjorthagshus

702000-8954

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

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 2012.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Håkan Lyckeborg, ordförande Stefan Driankov, sekreterare, avgick 2013-04-15 Gustav Carlsson Gunnar Hörnfeldt Magnus Stenmark Jan Svensson Liina Veidemann
Suppleanter	Maud Chanteau Oskar Ollerup
Revisorer	Henrik Moberg Carl Junesand
Revisorssuppleanter	Per Johansson Guillaume Thessen
Extern revisor	Per-Olof Pettersson, godkänd revisor Revisionstjänst AB
Valberedning	Anders Henschen, sammankallande Mats Philipsson Julia Brynolfsson

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2012. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter samt sammanträtt vid 14 protokollförda styrelsemöten.

Under år 2012 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 bostadsrättshavares 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 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.



Reparation/Underhåll

En omfattande fönsterrenovering genomfördes under åren 2007 - 2010.

Garantibesiktning av arbetena på Krångedevägen och Motalavägen utfördes under 2011 och av arbetena på Untravägen och Älvkarleövägen under år 2012.

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

Vid renovering 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.

Föreningens hus byggdes år 1935. Avloppsledningarna i källaren är i behov av byte. Arbetet börjar med huset Untravägen 1-19 och genomförs där under försommaren 2013. Den arbetsmetod som används är så kallad relining av avloppsroren. Avloppen till de enskilda lägenheterna berörs endast vid några enstaka tillfällen. Övrig tid fungerar avloppen således som vanligt. 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.

Priset för fjärrvärme höjdes med 2,3 % den 1 januari 2012.

Årets avsättning till fonden för yttre (gemensamma) renoveringar föreslås ske med 1 528 000 kr (föregående år 1 378 000 kr). Härutöver redovisat överskott 813 kr (föregående år 752 kr) föreslås tillföras dispositionsfonden.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
balanserat resultat	1 532
årets resultat	1 527 281
Totalt	<hr/> 1 528 813
disponeras för	
avsättning yttre fond	1 528 000
balanseras i ny räkning	813
Summa	<hr/> 1 528 813

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>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Förvaltningsintäkter	1		
Nettoomsättning		11 314 086	11 189 020
Övriga rörelseintäkter		30 324	56 846
		<u>11 344 410</u>	<u>11 245 866</u>
Fastighetens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-7 484 558	-7 311 422
Övriga externa kostnader	3	-234 584	-290 635
Personalkostnader	4	-165 969	-152 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 591 301	-1 606 370
		<u>-9 476 412</u>	<u>-9 360 581</u>
Rörelseresultat		<u>1 867 998</u>	<u>1 885 285</u>
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 833	51 354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 550	-557 887
		<u>-340 717</u>	<u>-506 533</u>
Resultat före skatt		<u>1 527 281</u>	<u>1 378 752</u>
Arets resultat		<u>1 527 281</u>	<u>1 378 752</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	17 277 602	18 864 002
Inventarier	6	9 027	13 928
		<u>17 286 629</u>	<u>18 877 930</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		5 900	5 900
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	37 500	37 500
		<u>43 400</u>	<u>43 400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 330 029</u>	<u>18 921 330</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		206 898	149 567
Övriga fordringar		-	2 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		900	-
		<u>207 798</u>	<u>151 667</u>
Kassa och bank		3 049 363	2 120 548
Summa omsättningstillgångar		<u>3 257 161</u>	<u>2 272 215</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 587 190</u>	<u>21 193 545</u>

PA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<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		1 733 000	355 000
		<u>7 199 747</u>	<u>5 821 747</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 532	780
Årets resultat		1 527 281	1 378 752
		<u>1 528 813</u>	<u>1 379 532</u>
Summa eget kapital		<u>8 728 560</u>	<u>7 201 279</u>
Långfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	9	9 687 000	11 687 000
		<u>9 687 000</u>	<u>11 687 000</u>
Kortfristiga skulder			
<i>Leverantörsskulder</i>		436 522	402 592
<i>Skatteskulder</i>		52 241	33 777
<i>Övriga skulder</i>		7 621	6 270
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	10	1 675 246	1 862 627
		<u>2 171 630</u>	<u>2 305 266</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 587 190</u>	<u>21 193 545</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	13 674 000	13 674 000

Ansvarsförbindelser

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

Minimiauxsättning till yttre reparationsfond är 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

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter	10 515 936	10 492 923
Hyror	490 350	503 722
Garagehyror	307 800	192 375
Övriga intäkter	30 323	56 846
Summa	11 344 409	11 245 866

Not 2 Fastighetskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Värme	3 449 786	3 086 109
Vatten	322 236	378 995
El/belysning	290 653	329 333
Sophämtning	175 446	168 439
Städning	299 665	295 020
Omkostnader för tvättstugor	71 049	84 494
Snöröjning	36 288	-
Yttre miljö	97 921	137 539
Kabel-TV	399 692	392 350
Fastighetsunderhåll	428 217	352 774
Försäkringsskador	-	42 800
Lås/nycklar	18 251	5 434
Försäkring	256 176	248 722
Tomträttsavgäld (Tioårigt tomträttsavtal löper från den 1 april 2005.)	987 622	987 622
Fastighetsavgift/fastighetskatt	542 000	508 114
Jour, avtal	24 884	23 656
Jour, utryckning	32 244	12 521
Ombyggnad fjärrvärmecentraler	-	257 500
Sopkärl	52 428	-
Summa	7 484 558	7 311 422

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
<i>Revisionstjänst AB</i>		
Revisionsuppdrag, extern revisor	25 000	25 000
Lekmannarevision	5 900	6 000
Summa	30 900	31 000

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 föranleds 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

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsen, ordinarie arvode	121 000	110 000
Summa	121 000	110 000
Sociala kostnader	44 969	38 154

Not 5 Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade 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>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Byggnad	-504 000	-453 600
-Garage	-107 552	-107 552
-Renovering stambyte	-13 888 919	-13 138 919
-Renovering fasad	-9 126 250	-8 826 250
-Renovering fönster	-972 000	-486 000
Årets avskrivning enligt plan	-1 586 400	-1 586 400
	<u>-26 185 121</u>	<u>-24 598 721</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 277 602	18 864 002
Taxeringsvärde byggnader:	115 222 000	115 222 000
Taxeringsvärde mark:	147 759 000	147 759 000
Taxeringsvärde garagebyggnader:	1 171 000	1 171 000
	<u>264 152 000</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 2013.

Not 6 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	905 337	890 292
-Nyanskaffningar	-	15 045
-Avyttringar och utranteringar	-97 052	-
	<u>808 285</u>	<u>905 337</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-891 409	-871 439
-Avyttringar och utranteringar	97 052	-
-Årets avskrivning enligt plan	-4 901	-19 970
	<u>-799 258</u>	<u>-891 409</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 027	13 928

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2012-12-31	2011-12-31
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

	Antal andelar	Redovisat värde
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	355 000	3 291 447	780	1 378 752
Disposition ent föreningsstämmobeslut						
Avsättning till yttre fond			1 378 000			-1 378 000
Balanseras i ny räkning					752	-752
Årets resultat						1 527 281
Vid årets slut	337 310	1 837 990	1 733 000	3 291 447	1 532	1 527 281

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

Föreningens lån	Konverterings-datum	Ränta 2012-12-31	Kapitalskuld 2012-12-31	Kapitalskuld 2011-12-31
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	3,56	6 687 000	6 687 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	3,57	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	3,57	1 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	3,59	-	1 000 000
			9 687 000	11 687 000

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

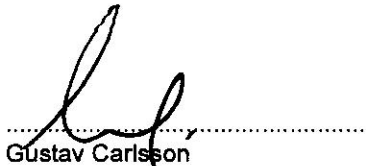
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyres-/avgiftsintäkter	941 975	942 820
Upplupna sociala avgifter	21 176	17 123
Upplupna räntekostnader	20 058	31 844
Övriga upplupna kostnader	692 037	870 840
	1 675 246	1 862 627

Underskrifter

Stockholm den 23 april 2013.


Håkan Lyckeberg
Ordförande


Gustav Carlsson

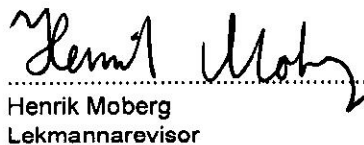

Gunnar Hörnfeldt

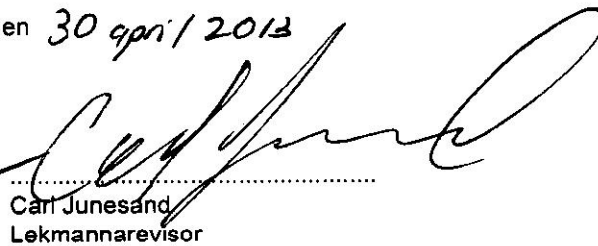

Magnus Stenmark

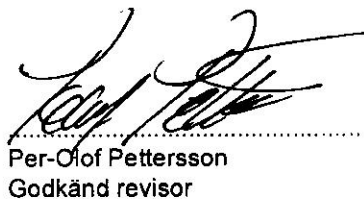

Jan Svensson


Liina Veidemann

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2013


Henrik Moberg
Lekmannarevisor


Carl Junesand
Lekmannarevisor


Per-Olof Pettersson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjorthagshus

Org.nr 702000-8954

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2012.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 31 december 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.



Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

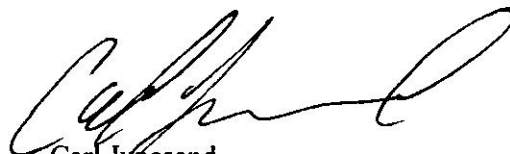
Uttalanden

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

Stockholm den 30 april 2013



Henrik Moberg
Lekmannarevisor



Carl Junesand
Lekmannarevisor



Per-Olof Pettersson
Godkänd revisor