

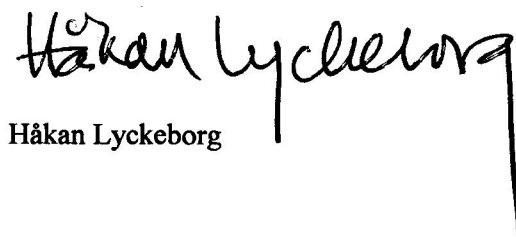
Årsredovisning för
Brf Hjorthagshus
702000-8954
Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

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 29 maj 2012. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 29 maj 2012.


Håkan Lyckeberg

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjorthagshus, 702000-8954 får härmed avge årsredovisning för 2011.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Håkan Lyckeberg, ordförande Stefan Driankov, sekreterare Gunnar Hörnfeldt Magnus Stenmark Lukas Bacic, avgått sept 2011 pga utlandsarbete
Suppleanter	Jan Svensson Carl Sundevall, sålt sin lgh mars 2012
Revisorer	Henrik Moberg Mats Carlberg
Revisorssuppleanter	Per Johansson
Extern revisor	Per-Olof Pettersson, godkänd revisor Revisionstjänst AB
Valberedning	Anders Henschen, sammankallande Mats Philipsson Julia Brynolfsson

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2011. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter samt sammanträtt vid 13 protokollförda styrelsemöten.

Under år 2011 har 55 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 (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.

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.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there are initials 'MTC'. In the center, there is a signature that appears to be 'S'. On the right, there is a larger signature that looks like 'Olof Pettersson' with 'skull.' written below it.

Reparation/Underhåll

En omfattande fönsterreivering genomfördes under åren 2007 - 2010. Under våren 2011 genomfördes garantibesiktning av arbetena på Krångedevägen och Motalavägen. Under våren 2012 sker garantibesiktning av arbetena på Untravägen och Älvkarleövägen.

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

Vid reivering 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.

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 2011 genomfördes en permanent anslutning. I samband med detta installerades ny reglerutrustning i föreningens undercentraler.

Ekonomi

Månadsavgiften är oförändrad sedan den 1 april 2010.

Priset för fjärrvärme höjdes med 2,3 % den 1 januari 2011.

En f.d. fastighetsskötarbostad har varit uthyrd. Det blev under året möjligt att sälja den. Försäljningslikviden har använts för att amortera på föreningens lån.

Årets avsättning till fonden för yttre (gemensamma) reiveringar föreslås ske med 1 378 000 kr (föregående år 355 000 kr). Härutöver redovisat överskott 752 kr (föregående år 780 kr) föreslås tillföras dispositionsfonden.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
balanserat resultat	780
årets resultat	1 378 752
Totalt	<u>1 379 532</u>
disponeras för	
avsättning yttre fond enl. stadgar	1 378 000
balanseras i ny räkning	1 532
Summa	<u>1 379 532</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	18 864 002	20 450 402
Inventarier	6	13 928	18 853
		<u>18 877 930</u>	<u>20 469 255</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>18 921 330</u>	<u>20 512 655</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		149 567	188 407
Övriga fordringar		2 100	144 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	-	249 009
		<u>151 667</u>	<u>581 521</u>
Kassa och bank		<u>2 120 548</u>	<u>3 156 889</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 272 215</u>	<u>3 738 410</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 193 545</u>	<u>24 251 065</u>

mvA (S) H
MC H
Juden

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		3 291 447	1 904 510
Fond för yttre underhåll		355 000	300 000
		<u>5 821 747</u>	<u>4 379 810</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		780	671
Årets resultat		1 378 752	55 109
		<u>1 379 532</u>	<u>55 780</u>
Summa eget kapital		<u>7 201 279</u>	<u>4 435 590</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 687 000	17 599 000
		<u>11 687 000</u>	<u>17 599 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		402 592	594 469
Skatteskulder		33 777	50 648
Övriga skulder		6 270	7 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 862 627	1 564 008
		<u>2 305 266</u>	<u>2 216 475</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 193 545</u>	<u>24 251 065</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2011-12-31	2010-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	13 674 000	18 599 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials:
 mst → [Signature]
 [Signature] H
 MC NM

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

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Arsavgifter	10 492 923	10 377 624
Hyror	503 722	520 230
Garagehyror	192 375	153 900
Övriga intäkter	56 846	57 516
Summa	11 245 866	11 109 270

Not 2 Fastighetskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Värme	3 086 109	3 377 605
Vatten	378 995	291 462
El/belysning	329 333	340 798
Återbetalning Fortum säsongstariff	-	-171 743
Sophämtning	168 439	165 977
Städning	295 020	285 200
Omkostnader för tvättstugor	84 494	109 524
Snöröjning	-	28 379
Yttre miljö	137 539	127 283
Kabel-TV	392 350	372 451
Fastighetsunderhåll	341 616	439 064
Försäkringsskador	42 800	-
Lås/nycklar	5 434	5 039
Försäkring	248 722	236 888
Tomträttsavgäld (Tioårigt tomträttsavtal löper från den 1 april 2005.)	987 622	987 622
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	508 114	511 024
Jour, avtal	23 656	22 544
Jour, utryckning	12 521	11 136
Fönsterrenovering	11 158	1 483 213
Upphandling, arbetsledning och besiktning avs fönsterrenovering	-	121 350
OVK-besiktning	-	53 438
Energideklaration	-	50 000
Ombyggnad fjärrvärmecentraler	257 500	-
Summa	7 311 422	8 848 254

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
<i>Revisionstjänst AB</i>		
Revisionsuppdrag, extern revisor	25 000	25 000
Lekmannarevision	6 000	6 000
Summa	31 000	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

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Styrelsen, ordinarie arvode	110 000	100 000
Summa	110 000	100 000
Sociala kostnader	38 154	32 683

Not 5 Byggnad och mark

	2011-12-31	2010-12-31
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	4 860 000
	43 462 723	43 462 723
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Byggnad	-453 600	-403 200
-Garage	-107 552	-107 552
-Renovering stambyte	-13 138 919	-12 388 919
-Renovering fasad	-8 826 250	-8 526 250
-Renovering fönster	-486 000	-
Årets avskrivning enligt plan	-1 586 400	-1 586 400
	-24 598 721	-23 012 321
Redovisat värde vid årets slut	18 864 002	20 450 402
Taxeringsvärde byggnader:	115 222 000	115 222 000
Taxeringsvärde mark:	147 759 000	147 759 000
Taxeringsvärde garagebyggnader:	1 171 000	1 171 000
	264 152 000	264 152 000

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 2012.

Not 6 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	890 292	890 292
-Nyanskaffningar	15 045	-
	905 337	890 292
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-871 439	-848 661
-Årets avskrivning enligt plan	-19 970	-22 778
	-891 409	-871 439
Redovisat värde vid årets slut	13 928	18 853

must
MC → D
H. H.
shu

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2011-12-31	2010-12-31
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
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	1 500	37 500

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	-	249 009
	-	249 009

Not 9 Eget kapital

	Inträdes & Medlemmars grundavg.	Fond för yttre reparation	Upplåtelse-avgift	Dispositions-fond	Årets resultat	
Vid årets början	337 310	1 837 990	300 000	1 904 510	671	55 109
Förändring under året			1 386 937			
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>						
Avsättning till yttre fond			355 000			-355 000
lanspråktagande av yttre fond			-300 000			300 000
Balanseras i ny räkning					109	-109
Årets resultat						1 378 752
Vid årets slut	337 310	1 837 990	355 000	3 291 447	780	1 378 752

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

Föreningens lån	Konverterings-datum	Ränta 2011-12-31	Kapitalskuld 2011-12-31	Kapitalskuld 2010-12-31
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	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	3,59	1 000 000	1 987 000
Swedbank Hypotek			-	1 975 000
Swedbank Hypotek			-	2 950 000
			11 687 000	17 599 000

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyres-/avgiftsintäkter	942 820	930 475
Upplupna sociala avgifter	17 123	12 363
Upplupna räntekostnader	31 844	22 424
Övriga upplupna kostnader	870 840	598 746
	1 862 627	1 564 008

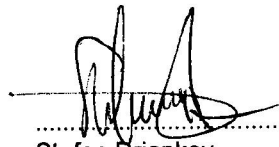
rust
17C → [Signature]
[Signature]
[Signature]

Underskrifter

Stockholm den 25 april 2012



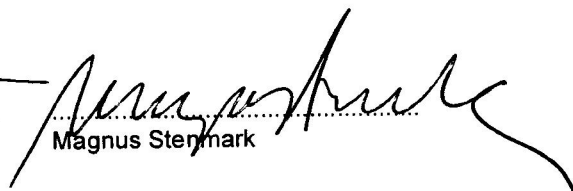
Håkan Lyckeberg
Ordförande



Stefan Driankov



Gunnar Hörnfeldt

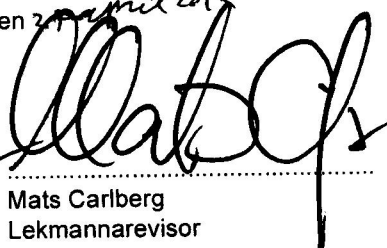


Magnus Stenmark

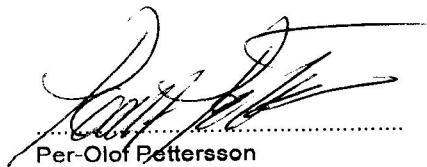
Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2012



Henrik Moberg
Lekmannarevisor



Mats Carlberg
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 2011.

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 2011 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 2011.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

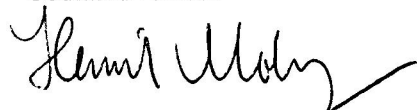
Uttalanden

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

Stockholm den 27 april 2012



Per-Olof Pettersson
Godkänd revisor



Henrik Moberg
Lekmannarevisor



Mats Carlberg
Lekmannarevisor