

Årsredovisning för
Brf Hjorthagshus

702000-8954

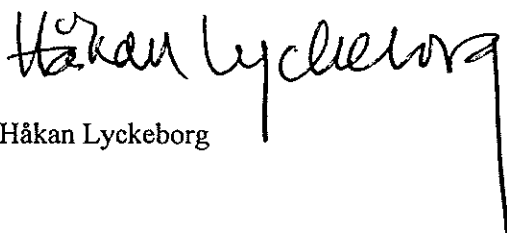
Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

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 (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.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Förvaltningsintäkter			
Nettoomsättning	1	11 189 020	11 051 754
Övriga rörelseintäkter		56 846	57 516
		<u>11 245 866</u>	<u>11 109 270</u>
Fastighetens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-7 311 422	-8 848 254
Övriga externa kostnader	3	-290 635	-234 235
Personalkostnader	4	-152 154	-132 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 606 370	-1 609 178
		<u>-9 360 581</u>	<u>-10 824 350</u>
Rörelseresultat		<u>1 885 285</u>	<u>284 920</u>
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 354	86 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 887	-315 826
		<u>-506 533</u>	<u>-229 811</u>
Resultat före skatt		<u>1 378 752</u>	<u>55 109</u>
Årets resultat		<u>1 378 752</u>	<u>55 109</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	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			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	10	11 687 000	17 599 000
		<u>11 687 000</u>	<u>17 599 000</u>
Kortfristiga skulder			
<i>Leverantörsskulder</i>		402 592	594 469
<i>Skatteskulder</i>		33 777	50 648
<i>Övriga skulder</i>		6 270	7 350
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	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

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	13 674 000	18 599 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

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
Försäkringsuskador	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 av 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 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
Ovriga förutbetalda kostnader	-	249 009
	-	249 009

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	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
lansspråktagande 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

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.