

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2005-03-15 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOPPLINGSDOSAN 1	1937	Stockholm
RINGLEDNINGEN 1	1937	Stockholm
SVAGSTRÖMMEN 1	1937	Stockholm
ACKUMULATORN 1	1937	Stockholm
ISOLATOR 1	1937	Stockholm
KABEL 1	1937	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt

Tomträttsavtalen skrivs om 2017.

Fastigheterna är försäkrade via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

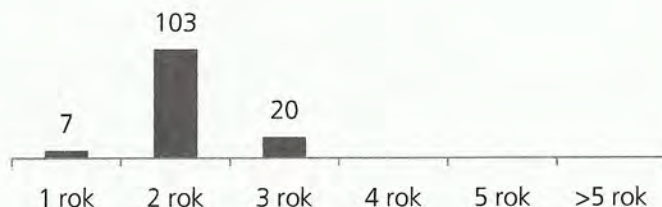
Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 6 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1937.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6274 kvadratmeter, varav 5965 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 309 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 130 lägenheter med bostadsrätt och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Patek Sylvia, Syateljé	27 kvm	2012-10-01
Tele 2 Sverige AB	1 kvm	2014-09-30
Jasmin Blommor, förråd	40 kvm	2014-03-31
Klas Hjertberg AB	60 kvm	2014-12-31
Johnny Harrelind, fastighetsmäklare	50 kvm	2012-01-31
Peter Winberg	38 kvm	2014-03-31
Peder Molin	38 kvm	2012-10-31
Christer Langseth, förråd	44 kvm	2013-10-01
Telia Sonera mobile network AB	7 kvm	2012-12-31
Lind, förråd	4 kvm	2012-09-30
Reidar Wige, förråd	4 kvm	2012-09-30
Telenor	1 kvm	2020-12-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Hobbyrum
Tvättstuga	
Cykelförråd	

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006-08-15 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2010	
Ommålning av fönster	2010	
Byte av hängrännor och stuprör	2010	
Stamspolning kök	2003	
Omputsning av fasad	2001 - 2010	2001 vissa sydfasader, 2010 resterande fasader
Elstambyte	1997	
Rörstambyte	1992 - 1994	
Omläggning av tak	1985 - 1986	
Planerad åtgärd	År	
Renovering tvättstuga	2012	
Renovering trapphus	2012	

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'M', 'an', and 'illu'.*

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Adfingo
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 130 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Erik Frans Arvid Mossberg	Ledamot
Thomas Gunnar Widén	Ledamot
Carl Martin Hansson	Ledamot
Ulrika Marie Hjelt	Ledamot
E Annette C Lind Harris	Suppleant
Karin Eva-Lena Håkansson	Suppleant
Ian Edward Harris	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Mikael Svensson	Ordinarie Extern	KPMG
Peter Modigh	Ordinarie Intern	
Mats-Ola Jacobsson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Charlotte Strömberg  
Nina Lundgren

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-26.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Efter fasadrenoveringen har hobbyrummet på Wenströmsvägen iordningställt. Golvet har slipats och dammbundits. Inredningen har återställts på initiativ av enskilda föreningsmedlemmar. Ytterligare en antenn har monterats på vår fastighet på Ahlsellvägen 16. Telia och Tele2 har sedan tidigare antenner monterade på taket vid Ahlsellvägen 18 och 14 och nu har Telenor en antenn monterad på skorstenen vid pannrummet, vilket inbringar ytterligare hyresintäkter till föreningen. Fjärrvärmeväxlaren har bytts ut till en toppmodern anläggning. Fortum kom med ett förmånligt erbjudande till föreningarna i området då de samtidigt skulle genomföra omfattande röromläggningar i Hjorthagen. Då vår tidigare anläggning var till åren kommen var det ett bra tillfälle att göra det. Ventilationen i källaren på Ahlsellvägen 20 har åtgärdats med en ny luftventil efter problem med stillastående luft. Majoriteten av föreningens banklån har lagts om på olika löptider för att ge en bättre riskspridning. Detta har minskat risken för avgiftshöjningar pga. räntemarknadsutvecklingen.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

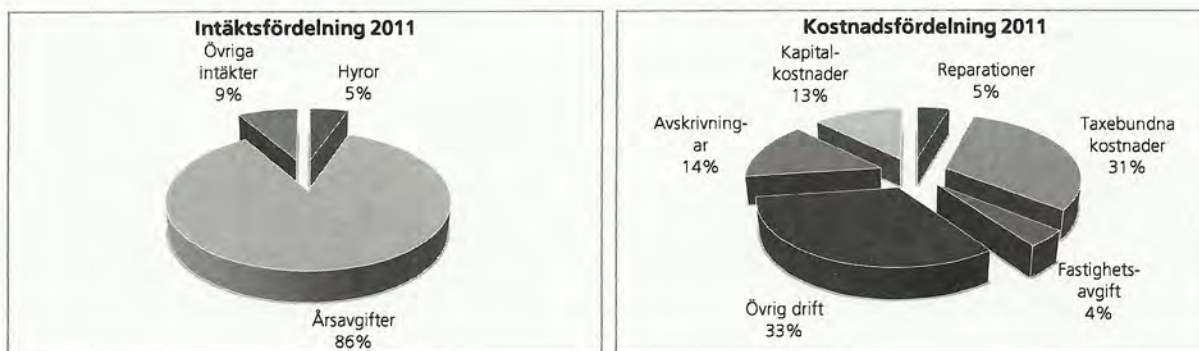
Under 2012 planeras att rusta upp trappuppgångar samt tvättstugan. Förarbetet med detta påbörjades under våren.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god, men avgiftshöjningen är nödvändig för att finansiera kommande lån inför renovering av trapphus och tvättstuga.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-07-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5965 kvm bostäder och 309 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	708	642	642	642
Hyror/kvm hyresrättsyta	702	693	699	668
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 116	3 291	1 722	1 770
Elkostnad/kvm totalyta	20	24	20	21
Värmekostnad/kvm totalyta	163	166	155	147
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	21	22
Kapitalkostnader/kvm totalyta	88	57	57	89

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	543 384
balanserad vinst	719 699
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 263 083</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:  
extra reservering till fond för yttre underhåll

**att i ny räkning överförs**

-500 000  
**763 083**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

*[Handwritten signatures and initials]*

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 483 412	4 047 644
Övriga rörelseintäkter		413 396	76 110
		<b>4 896 808</b>	<b>4 123 754</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-271 980	-301 572
Reparationer		-137 263	-221 144
Periodiskt underhåll		-55 000	0
Taxebundna kostnader		-1 367 507	-1 408 608
Övriga driftskostnader		-751 579	-742 756
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-186 704	-183 529
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-207 740	-207 521
Personalkostnader		-197 130	-131 424
Avskrivningar		-627 222	-443 476
		<b>-3 802 125</b>	<b>-3 640 030</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 094 683</b>	<b>483 724</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 231	1 844
Räntekostnader		-554 488	-357 870
		<b>-553 257</b>	<b>-356 026</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>541 426</b>	<b>127 698</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		1 958	0
		<b>1 958</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>543 384</b>	<b>127 698</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader Not 3	19 664 362	17 958 448
Pågående byggnation Not 4	0	2 173 605
Maskiner och inventarier Not 5	1 989	14 726
	<b>19 666 351</b>	<b>20 146 778</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	5 000	5 000
	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>19 671 351</b>	<b>20 151 778</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 630	0
Övriga fordringar	1 179	1 938
Förutbetalda kostnader Not 6	293 476	242 632
Upplupna intäkter	229 479	74 817
	<b>526 764</b>	<b>319 387</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	304	0
SBC klientmedel i SHB	657 328	998 421
	<b>657 632</b>	<b>998 421</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 184 396</b>	<b>1 317 808</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20 855 748</b>	<b>21 469 586</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 M  
 TW  
 ullh  
 G  
 PM

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		146 500	146 500
Inträdesavgifter		2 570	2 570
		<b>149 070</b>	<b>149 070</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		719 699	592 001
Årets resultat		543 384	127 698
		<b>1 263 083</b>	<b>719 699</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 412 153</b>	<b>868 769</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 8	0	48 317
Skulder till kreditinstitut	Not 9	17 594 556	19 292 461
		<b>17 594 556</b>	<b>19 340 778</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	990 228	291 932
Leverantörsskulder		154 246	280 746
Skatteskulder		12 580	17 597
Övriga kortfristiga skulder		42 143	43 219
Upplupna kostnader	Not 10	250 778	258 840
Förutbetalda avgifter och hyror		399 064	367 705
		<b>1 849 039</b>	<b>1 260 039</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>20 855 748</b>	<b>21 469 586</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	21 769 000	19 994 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	2,5-10,0%	2,5-10,0%
Stambyte	2,5%	2,5%
Fasad	Fullt avskriven	10,0%
Fönster	10,0%	10,0%
Balkong/terrass	2,5%	2,5%
Underhållslänet	Fullt avskriven	5,0%
Inventarier	20,0%	20,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	4 220 547	3 831 404
Hysesintäkter	262 865	216 240
	<b>4 483 412</b>	<b>4 047 644</b>

Not 2	2011	2010
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	53 948	52 980
Fastighetsskötsel enl beställn	29 576	21 827
Snöröjning/sandning	12 666	49 601
Städning entreprenad	149 328	149 328
Myndighetstillsyn	0	600
Gemensamma utrymmen	825	0
Gård	13 135	13 575
Förbrukningsmateriel	12 502	13 661
	<b>271 980</b>	<b>301 572</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "Lars", "M", "N", and "ell".*



**Reparationer**

Lokaler	27 500	0
Tvättstuga	18 006	19 235
Sophantering/återvinning	0	4 479
Lås	4 356	4 904
VVS	5 128	31 875
Elinstallationer	5 438	0
Fasad	3 700	0
Fönster	0	12 226
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 306
Vattenskada	73 135	145 119
	<b>137 263</b>	<b>221 144</b>

**Periodiskt underhåll**

VVS	55 000	0
	<b>55 000</b>	<b>0</b>

**Taxebundna kostnader**

El	123 755	147 485
Värme	1 019 735	1 039 049
Vatten	136 515	134 356
Sophämtning/renhållning	79 072	71 448
Grovsopor	8 430	16 270
	<b>1 367 507</b>	<b>1 408 608</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	58 439	57 059
Tomträttsavgäld	547 100	547 100
Kabel-TV	146 040	138 597
	<b>751 579</b>	<b>742 756</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**186 704**                      **183 529**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Tele och datakommunikation	0	502
Revisionsarvode extern revisor	36 775	30 500
Föreningskostnader	4 281	4 094
Styrelseomkostnader	5 000	3 852
Fritids och Trivselkostnader	0	3 739
Förvaltningsarvode	128 434	125 000
Förvaltningsarvoden övriga	825	7 056
Administration	4 092	7 959
Korttidsinventarier	6 135	4 572
Konsultarvode	1 950	0
Föreningsavgifter	12 428	12 428
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 820	7 820
	<b>207 740</b>	<b>207 521</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	150 000	100 003
Sociala kostnader	47 130	31 421
	<b>197 130</b>	<b>131 424</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
Bu, J.W. 2011, J.W. 2011, ullh

<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	73 398	73 398
Förbättringar	541 088	356 726
Inventarier	12 736	13 352
	<b>627 222</b>	<b>443 476</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>3 802 125</b>	<b>3 640 030</b>
<b>Not 3</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>BYGGNADER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	28 818 638	20 110 192
Nyanskaffningar	2 320 401	8 708 446
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 139 039</b>	<b>28 818 638</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-10 860 191	-10 430 067
Årets avskrivningar enligt plan	-614 486	-430 124
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 474 677</b>	<b>-10 860 191</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 664 362</b>	<b>17 958 448</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 144 000	46 144 000
Taxeringsvärde mark	59 991 000	59 991 000
	<b>106 135 000</b>	<b>106 135 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	104 000 000	104 000 000
Lokaler	2 135 000	2 135 000
	<b>106 135 000</b>	<b>106 135 000</b>
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 4</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad (fönsterrenovering)	0	2 173 605
	<b>0</b>	<b>2 173 605</b>
<b>Not 5</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	101 781	101 781
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>101 781</b>	<b>101 781</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-87 055	-73 703
Årets avskrivningar enligt plan	-12 736	-13 352
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-99 791</b>	<b>-87 055</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>1 990</b>	<b>14 725</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

<b>Not 6</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel-TV	37 148	36 063
Tomträttsavgäld	136 775	136 775
Fastighetsförsäkring	115 050	58 439
Fastighetsskötsel	4 503	4 415
Vatten	0	6 940
	<b>293 476</b>	<b>242 632</b>

<b>Not 7</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>	
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	146 500	0	0	146 500
Inträdesavgifter	2 570	0	0	2 570
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>149 070</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>149 070</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	719 699	0	127 698	592 001
Årets resultat	543 384	543 384	-127 698	127 698
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 263 083</b>	<b>543 384</b>	<b>0</b>	<b>719 699</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 412 153</b>	<b>543 384</b>	<b>0</b>	<b>868 769</b>

<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>			
Beviljad kredit (kontraktsränta)	0,100 %	1 500 000	1 500 000
Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	-48 317
Efter balansdagen har föreningens checkkredit utökats med	0,000 %	0	0

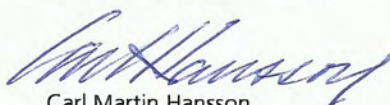
<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	3,450 %	1 748 602	1 793 656	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,450 %	1 018 993	1 082 625	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,450 %	869 125	923 400	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,210 %	786 885	863 189	2013-12-01
Stadshypotek AB	3,210 %	1 377 090	1 510 626	2013-12-01
Stadshypotek AB	3,450 %	1 572 810	1 674 464	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,450 %	831 411	859 375	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,450 %	1 197 000	1 277 058	2014-07-30
Stadshypotek AB	2,580 %	7 382 868	7 600 000	2015-12-01
Stadshypotek AB	3,990 %	990 000	1 100 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,210 %	810 000	900 000	2013-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 584 784</b>	<b>19 584 393</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-990 228</b>	<b>-291 932</b>	
		<b>17 594 556</b>	<b>19 292 461</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 633 644 Kr.

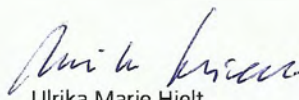
**Not 10**  
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
El	15 797	26 429
Värme	143 057	152 570
Extern revisor	31 400	26 000
Ränta	56 600	48 166
Snöröjning	0	5 675
Fastighetskötsel	3 924	0
	<b>250 778</b>	<b>258 840</b>

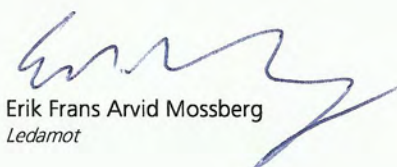
STOCKHOLM den 9/4 2012



Carl Martin Hansson  
Ledamot



Ulrika Marie Hjelt  
Ledamot

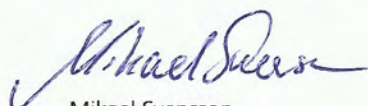


Erik Frans Arvid Mossberg  
Ledamot

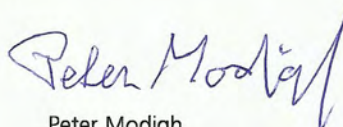


Thomas Gunnar Widén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2012



Mikael Svensson  
Extern revisor



Peter Modigh  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden org.nr 702000-8921

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden för år 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.

#### Revisorns 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 för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden för år 2011.

#### 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.

#### Revisorns 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 min 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.

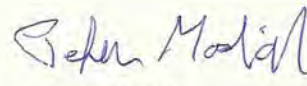
#### Uttalanden

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

Stockholm den 24 april 2012



Mikael Svensson  
Godkänd revisor



Peter Modigh  
Internrevisor

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2012</b>	<b>Utfall 2011</b>	<b>Budget 2011</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 220 000	4 220 547	4 214 544
Hyror lokaler	132 000	218 976	218 000
Hyror antennplats	133 000	43 889	0
Elintäkter	0	155 495	0
Värmeintäkter	70 000	73 984	0
Öresutjämnning	0	2	0
Försäkringsersättning	0	174 786	0
Övriga intäkter	0	9 129	60 000
	<b>4 555 000</b>	<b>4 896 808</b>	<b>4 492 544</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel, entreprenad	-55 000	-53 948	-54 600
Fastighetskötsel enl beställn	-20 000	-29 576	-16 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-12 666	-20 000
Städning entreprenad	-150 000	-149 328	-154 000
Städning enligt beställning	0	0	-7 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	-825	0
Gård	-10 000	-13 135	-5 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-12 502	-5 000
	<b>-278 000</b>	<b>-271 980</b>	<b>-266 600</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Lokaler	0	-27 500	0
Tvättstuga	0	-18 006	0
Lås	0	-4 356	0
VVS	0	-5 128	0
Elinstallationer	0	-5 438	0
Fasad	0	-3 700	0
Vattenskada	0	-73 135	0
	<b>-200 000</b>	<b>-137 263</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	0	-55 000	0
	<b>0</b>	<b>-55 000</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-150 000	-123 755	-143 000
Värme	-900 000	-1 019 735	-936 000
Vatten	-135 000	-136 515	-135 500
Sophämtning/renhållning	-75 000	-79 072	-74 000
Grovsopor	-15 000	-8 430	-15 000
	<b>-1 275 000</b>	<b>-1 367 507</b>	<b>-1 303 500</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-115 000	-58 439	-59 000
Tomträttsavgäld	-561 000	-547 100	-547 100
Kabel-TV	-150 000	-146 040	-144 500
	<b>-826 000</b>	<b>-751 579</b>	<b>-750 600</b>

**Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-194 700	-186 704	-186 740
	<b>-194 700</b>	<b>-186 704</b>	<b>-186 740</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Revisionsarvode extern revisor	-32 200	-36 775	-25 500
Föreningskostnader	-7 000	-4 281	-7 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-5 000	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	-3 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-132 000	-128 434	-129 000
Förvaltningsarvodena övriga	-6 000	-825	-6 000
Administration	-10 000	-4 092	-10 000
Korttidsinventarier	-5 000	-6 135	0
Konsultarvode	0	-1 950	0
Föreningsavgifter	-14 000	-12 428	-14 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 100	-7 820	-8 100
	<b>-222 300</b>	<b>-207 740</b>	<b>-207 600</b>

**Personalkostnader**

Föreningsarvode	0	0	-100 000
Styrelsearvode	-100 000	-150 000	0
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-47 130	-32 500
	<b>-132 000</b>	<b>-197 130</b>	<b>-132 500</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-73 397	-73 398	-73 397
Förbättringar	-748 957	-541 088	-780 800
Inventarier	-1 989	-12 736	-13 352
	<b>-824 344</b>	<b>-627 222</b>	<b>-867 549</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-3 952 344                      -3 802 125                      -3 915 089**

**RÖRELSERESULTAT**

**602 656                              1 094 683                              577 455**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteutgifter	1 400	787	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	406	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	38	0
Låneräntor	-650 000	-552 607	-580 000
Ränta checkräkning	-1 500	-1 879	-1 500
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga finansiella kostnader	-2 500	0	-2 500
	<b>-652 600</b>	<b>-553 257</b>	<b>-582 000</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-49 944                              541 426                              -4 545**

**SKATT**

Statlig inkomstskatt	-560	0	-560
Skatt ändrad taxering	0	1 958	0
	<b>-560</b>	<b>1 958</b>	<b>-560</b>

**RESULTAT**

**-50 504                              543 384                              -5 105**