



ÅRSREDOVISNING

ÅR 2012



BRF HENRIKSDALSHÖJDEN

Org. nr. 769606-9660



Styrelsen för Brf Henriksdalshöjden kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Torsdagen den 30 maj 2013 kl. 19:00
Plats: Restaurangen i Danvik Center (Hästholmsvägen 28-30, Nacka)

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av ordförande för stämman
- § 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4 Godkännande av dagordning
- § 5 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- § 6 Fastställande av röstlängd
- § 7 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisionsberättelsen
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13 Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisorer och revisorssuppleanter
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende (motioner)

Från styrelsen

Inga hänskjutna frågor från styrelsen

Från föreningsmedlem

Inga motioner har inkommit

- § 18 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande ges möjlighet till frågor och diskussioner.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !



Innehållsförteckning	Sida
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 9
• Resultaträkning	10
• Balansräkning	11 - 12
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
• Kassaflödesanalys	13
• Tilläggsupplysningar	14 - 15
• Upplysningar enskilda poster (noter)	15 - 20
• Underskrifter	20
• Revisionsberättelse	21 - 22
• Årsredovisningen i bilder	23 - 26
• Ordlista	27
• Egna anteckningar	28 - 31
• Fullmakt för ombud	32

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att köpa och förvalta tomträtten till fastigheten Sicklaön 78:1 på Henriksdalsringen 37 – 71 och i Nacka och där igenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2001-04-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-24 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet är belägen med adresserna Henriksdalsringen 37 - 71 i Henriksdal, Nacka.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 29 maj 2012.

Styrelsen har under året hållit 14 st. protokollförda styrelsemöten.

Under året har 17 (f.å 15) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 253 (f.å 251). Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen.

Under 2012 har 2 (f.å. 5) lägenheter upplåtits till bostadsrätt.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2012

Ordinarie:

Glenn Lötberg	Ordförande
Jonas Vilhelmsson	Vice ordförande
Iván Labbé-Reyna	Kassör
Åke Löf	Ledamot
Eva Åhrberg	Ledamot

Suppleanter:

Barbro Orrung
Kenneth Nordh

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2012

Ordinarie:

Glenn Lötberg	Ordförande
Iván Labbé-Reyna	Vice ordf/kassör
Åke Löf	Ledamot
Eva Åhrberg	Ledamot
Martin Fagèus	Ledamot

Suppleanter:

Barbro Orrung
Gustav Grangert

Adjungerad

Bo Jansson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Kleberg Revision AB

Internrevisor

Annica Holst

Valberedning

Jerk Fehling	Sammanställande
Kristina Moore	
Carina Lundgren	
Tesfazion Tesfamichael	

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sicklaön 78:1, Nacka kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 1971.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	180 786 000	180 786 000
Varav byggnader:	121 786 000	121 786 000
Varav mark:	59 000 000	59 000 000

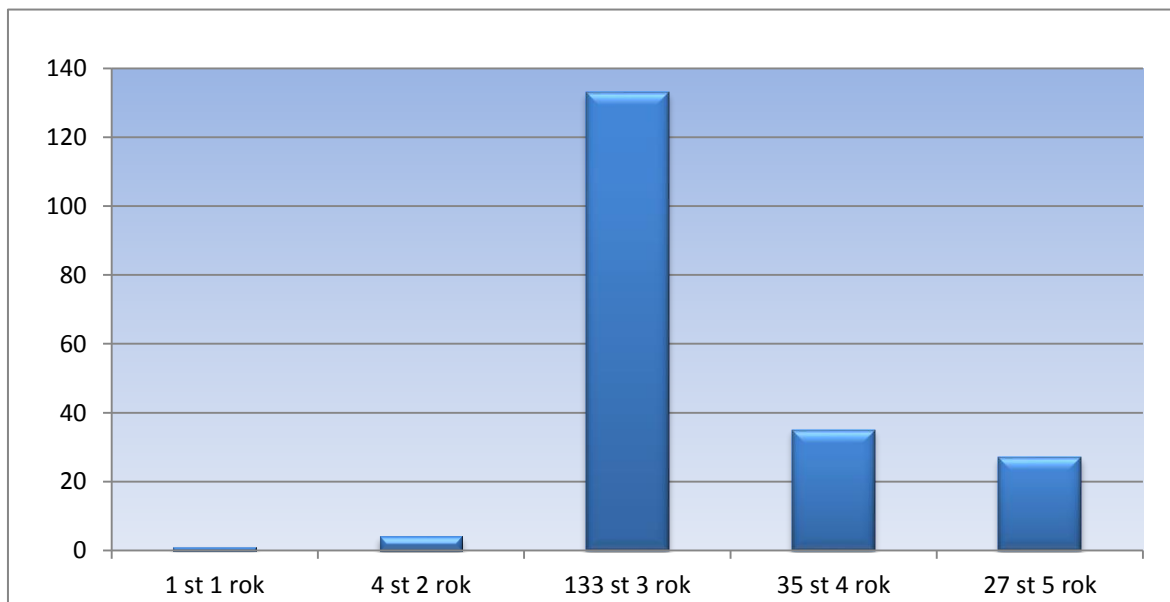
Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen förvärvade den 19 oktober 2009 tomträtten till fastigheten Sicklaön 78:1 i Nacka kommun. Föreningens byggnad uppfördes 1971 och består av ett flerbostadshus i 5-7 våningar med totalt 200 lägenheter och 7 lokaler, varav 3 garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Den tekniska förvaltningen inkl. fastighetsskötsel och fastighetsjour, har under verksamhetsåret skötts av T & T Förvaltnings AB.

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 200 stycken lägenheter varav 161 (f.å.160) stycken är upplåtna med bostadsrätt, 39 (f.å.40) stycken är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har 1 (f.å.1) outhyrda lägenhet. Total bostadsyta är 17 084 kvm. Föreningen har också lokaler med en total uthyrningsbar yta om 2 625 kvm. Föreningen har 251 (f.å 248) medlemmar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Städning	Miljöpalatset
Markskötsel	Svea Park AB
Snöröjning	Svea Park AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Elkraft Sverige AB/Nacka Energi
Värme	AB Stockholmshem
Vatten	Nacka Kommun
Sophämtning	Nacka Kommun/Miljöpalatset
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Garage	T & T Förvaltnings AB

Verksamheten

Styrelsen har samarbetat med Brf Utsikten och Svindersvik vid utredning och förhandling med Stockholms hem om köp av panncentralen på Henriksdalsberget.

Vi har kommit fram till att risken vid köp av panncentralen och den eventuella lägre kostnad som kan bli, inte står i proportion till varandra. Panncentralen är byggd i början av 70-talet och Stockholms hem har skött driften och gjort underhåll. För att göra panncentralen lönsam behövs det investering i bl.a. ny pelletspanna och utbyggnad av pelletsfickan. Sedan vet vi inte hur mycket som måste lagas och bytas ut.

Vi har jämfört med att köpa en gammal bil, man vet aldrig hur mycket det kommer att kosta, innan man bestämmer sig för att skrota den.

Om vi istället ansluter oss till Fortums fjärrvärme, då får vi betala dyrt, men vi vet vad det kommer att kosta per kWh. Nu verkar det som att de två andra föreningarna kommer att köpa panncentralen och då kommer vi att få köpa fjärrvärme från dem för ungefär samma taxa som Fortum har.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Genomförande av Relining-projektet som kommer att avslutas under 2013.

Trädgårdsrenovering

Stockholm Parkering har sagts upp och vi övertog garagen från den 1 oktober.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Slutföra Relining-projektet

Utreda vilken typ av sophantering som skall ersätta sopnedkasten

Utarbeta förslag till ombyggnad av tvättstugan.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

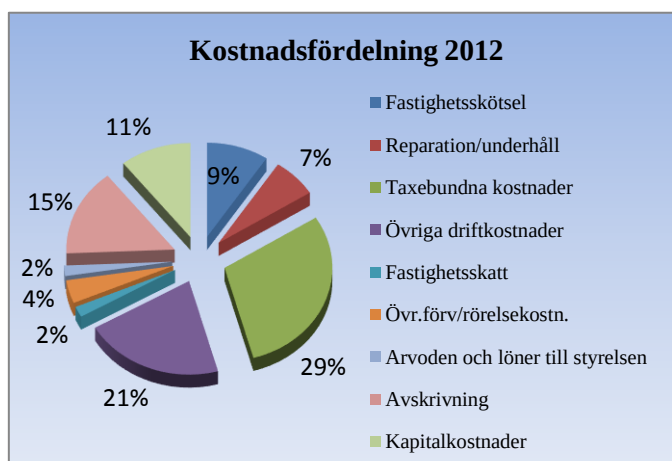
Avgiften höjdes 2012-07-01 med ca 7% och kommer att höjas under 4 år för att få en balans i ekonomin.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	7 748
Hyresintäkter	3 230
Övriga intäkter	712
Kapitalintäkter	169
Summa	11 859

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	1 513
Reparation/underhåll	1 102
Taxebundna kostnader	4 829
Övriga driftkostnader	3 424
Fastighetsskatt	299
Övr.förv/rörelsekostn.	654
Arvoden och löner till styrelse	296
Avskrivning	2 445
Kapitalkostnader	1 734
Summa	16 296



Brf Henriksdalshöjden
769606-9660

Flerårsjämförelse/nyckeltal

	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	11 691	10 701	11 365
Resultat efter fin. poster, tkr	-4 437	-3 969	-2 659
Balansomslutning, tkr	225 066	221 746	213 191
Soliditet, %	77%	78%	78%
Kassalikviditet, %	241%	728%	490%
Snittränta, %	3,85%	3,52%	2,84%
Årsavgift, kr/kvm boyta	550	550	638
Lån, kr/kvm boyta	2 632	2 634	2 634
Ränta, kr/kvm boyta	101	93	87
Värme, kr/kvm totalyta	144	145	138
El, kr/kvm totalyta	21	26	26
Vatten, kr/kvm totalyta	52	58	52

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande

ansamlat resultat	-7 836 256
årets resultat	-4 434 339
	-12 270 595
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	542 358
i ny räkning överföres	-12 812 953
	-12 270 595

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 978 256	10 642 575
Övriga rörelseintäkter	2	712 438	58 291
		11 690 694	10 700 866
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-1 513 171	-1 132 806
Reparationer	4	-652 167	-785 298
Underhåll	5	-449 693	-687 598
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-4 828 729	-5 037 449
Övriga driftkostnader	7	-3 423 500	-1 951 923
Fastighetsskatt	8	-299 495	-287 154
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-654 141	-581 687
Arvoden och löner till styrelsen	10	-295 875	-367 423
		-12 116 769	-10 831 336
Rörelseresultat före avskrivningar		-426 075	-130 470
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 444 721	-2 434 637
Rörelseresultat		-2 870 796	-2 565 107
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		168 712	182 556
Räntekostnader		-1 734 440	-1 586 058
Resultat efter finansiella poster		-4 436 524	-3 968 609
Skatter		2 185	0
Årets resultat		-4 434 339	-3 968 609

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	197 236 723	199 565 753
Maskiner, inventarier och installationer	12	2 343 417	2 329 498
Pågående arbeten		9 791 847	0
		209 371 987	201 895 251

Summa anläggningstillgångar

209 371 987

201 895 251

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		7 448	22 488
Övriga kortfristiga fordringar		46 168	325 522
Övriga fordringar		0	128 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	838 842	767 175
		892 458	1 243 528

Kassa och bank

14 801 898

18 621 046

Summa omsättningstillgångar

15 694 356

19 864 574

SUMMA TILLGÅNGAR

225 066 343

221 759 825

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		174 867 394	172 841 812
Upplåtelseavgifter		9 866 130	7 941 392
Reserv framtida fastighetsunderhåll		1 084 716	542 358
		185 818 240	181 325 562
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 836 256	-3 325 289
Årets resultat		-4 434 339	-3 968 609
		-12 270 595	-7 293 898
Summa eget kapital		173 547 645	174 031 664
Avsättningar			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	44 887 898	45 000 000
Summa långfristiga skulder		44 887 898	45 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 591 834	278 416
Skatteskulder		593 558	570 417
Övriga kortfristiga skulder		17 172	17 172
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		768 421	840 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	587 621	1 021 175
Summa kortfristiga skulder		6 630 800	2 728 161
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		225 066 343	221 759 825

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		60 300 000	60 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 436 524	-3 968 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		2 444 721	2 434 637
Betald skatt		2 185	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 989 618	-1 533 972
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		337 352	253 743
Förändring av kortfristiga skulder		3 916 358	26 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 264 091	-1 254 169
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 921 457	-4 567 352
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 921 457	-4 567 352
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-112 102	0
Insatser & upplåtelseavgifter		3 950 320	12 497 528
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 838 218	12 497 528
Årets kassaflöde		-3 819 148	6 676 008
Likvida medel vid årets början		18 621 046	11 945 038
Likvida medel vid årets slut		<u>14 801 898</u>	<u>18 621 046</u>
		-3 819 148	6 676 008

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Det har skett en del omklassificeringar inom balans- och resultaträkning samt noter, jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningsprocent tillämpas på övriga anläggningstillgångar:

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Förbättringsarbeten	5 - 10%
Markanläggningar	20%
Inventarier	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens fond för yttre underhåll

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Reservering till föreningens fond för yttre fond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringsfonder.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	7 747 900	7 318 540
	Hysesintäkter bostäder	2 899 034	3 025 481
	Hysesintäkter lokaler	179 552	290 812
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	147 900	0
	Övriga hyresintäkter	3 870	7 742
		10 978 256	10 642 575
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Övriga fasta intäkter	19 239	26 404
	Överlåtelse- & pantavgifter	56 894	27 956
	Fakturerade kostnader	2 050	1 900
	Övriga intäkter	634 255	2 031
		712 438	58 291

Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	193 638	156 729
	Städ	588 154	578 700
	OVK kostnad	9 716	16 874
	Hissbesiktning/service	12 756	23 169
	Självförvaltning	39 417	23 057
	Marskötsel	213 120	84 417
	Snöröjning/Halkbekämpning	373 109	155 708
	Förbrukningsmaterial	83 261	94 152
		1 513 171	1 132 806
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	283 101	299 951
	Reparation hiss	49 928	40 538
	Reparation tvättstuga	30 927	57 878
	Reparation installationer	104 578	334 446
	Reparation värmeinstallationer	97 313	27 402
	Rep markanläggningar	60 196	23 500
	Övriga reparationer	26 124	0
	Försäkringsskador	0	1 583
		652 167	785 298
Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll gemens. utrymme	391 140	570 493
	Underhåll installationer	57 603	56 185
	Underhåll huskropp utv.	950	60 920
		449 693	687 598
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	414 360	511 565
	Fjärrvärme	2 847 554	2 860 760
	Vatten	1 033 974	1 152 262
	Sophämtning	532 841	512 862
		4 828 729	5 037 449
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	140 771	137 555
	Förvaltningsarvode, tekniskt	237 594	233 371
	Självrisk	1 483 657	20 751
	Tomträttsavgäld	1 444 000	1 444 000
	Kabel-TV/Bredband	117 478	116 246
		3 423 500	1 951 923

Not 8	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt bostäder	271 635	259 294
	Fastighetsskatt lokaler	27 860	27 860
		299 495	287 154

Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Lokalhyra	4 012	5 400
	Möteskostnader, stämma m.m.	73 078	27 607
	Förbrukningsinventarier	0	2 726
	Telekommunikation	4 679	5 688
	Datakommunikation	32 650	6 182
	Indrivningskostnader	26 814	26 935
	Revisionsarvode	28 921	37 812
	Arvode ekonomisk förvaltning	266 953	242 631
	Konsultarvoden	40 313	22 063
	Medlemsavgift organisationer	11 365	4 971
	Advokatkostnader	16 250	0
	Övriga externa tjänster	375	19 635
	Övriga omkostnader	124 633	180 036
		630 043	581 687

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
<i>Kleberg Revision AB</i>		
Revisionsuppdrag	28 921	37 812
	28 921	37 812

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter 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 andra uppdrag.

Not 10 Arvoden och löner till styrelsen

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Arvoden till styrelsen	225 000	288 400
Arbetsgivaravgifter	70 875	79 023
	295 875	367 423

Not 11 Byggnader och mark	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde:		
Byggnad	200 516 520	200 516 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 516 520	200 516 520
Ack. Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 411 363	-2 406 198
Årets avskrivningar	-2 005 165	-2 005 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 416 528	-4 411 363
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	3 277 049	784 765
Årets anskaffningsvärde	0	2 492 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 277 049	3 277 049
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-257 716	-63 427
Årets avskrivningar	-194 289	-194 289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-452 005	-257 716
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	691 660	604 103
Årets anskaffningsvärde	0	87 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	691 660	691 660
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	-250 397	-120 821
Årets avskrivningar	-129 576	-129 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-379 973	-250 397
Utgående planenligt restvärde	197 236 723	199 565 753
Taxeringsvärden byggnader	121 786 000	121 786 000
Taxeringsvärden mark	59 000 000	59 000 000
	180 786 000	180 786 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	178 000 000	178 000 000
Lokaler	2 786 000	2 786 000
	180 786 000	180 786 000

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer **2012** **2011**

Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde 2 487 026 486 159

Årets anskaffningsvärde 129 610 2 000 867

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 2 616 636 2 487 026

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan -157 528 -51 921

Årets avskrivningar enligt plan -115 691 -105 607

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -273 219 -157 528

Utgående planenligt restvärde 2 343 417 2 329 498

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2012** **2011**

Kabel-TV/Datakommunikation 29 418 34 095

Försäkring 131 616 114 448

Förvaltningsarvode 0 183 260

Arvode ekonomisk förvaltning 105 892 0

Arvode teknisk förvaltning 45 682 0

Arvode fastighetsskötsel 41 245 0

Städning 41 321 0

Tomträttsavgäld 361 000 361 000

Förutbetalt övrigt 4 597 0

Förutbetald hisservice 43 492 44 448

Upplupna ränteintäkter 34 579 29 924

838 842 767 175

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	172 841 812	2 025 582	174 867 394
Upplåtelseavgifter	7 941 392	1 924 738	9 866 130
Reserv framtida fastigh.underhåll	542 358	542 358 *	1 084 716
	181 325 562		185 818 240
Balanserat resultat	-3 325 289	-4 510 967	-7 836 256
Resultat föregående år	-3 968 609	3 968 609	0
Årets resultat	0	-4 434 339	-4 434 339
	-7 293 898		-12 270 595

* Avsättning enligt stämmobeslut
542 358

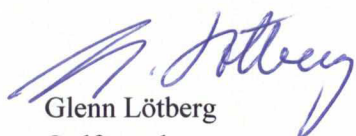
Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
SBAB	3,180%	Rörligt	9 991 200	10 000 000
SBAB	3,020%	Rörligt	17 468 892	17 500 000
SBAB	4,130%	2014-08-15	17 500 000	17 500 000
			44 960 092	45 000 000
Nästa års amortering			-72 194	0
			44 887 898	45 000 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

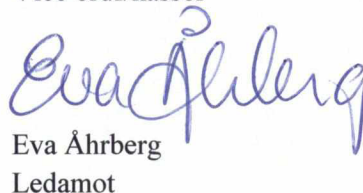
			2012	2011
Räntekostnader			5 028	0
El			23 814	0
Fjärrvärme			393 988	0
Sophämtning				7 731
Städning			31 482	28 900
Revisionsarvode			30 000	30 000
Övrigt			8 102	0
			492 414	66 631

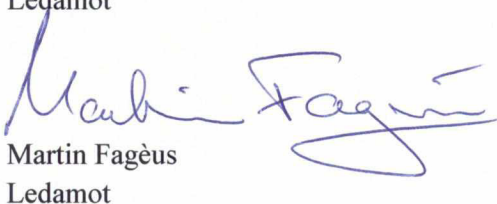
Stockholm den 22 / 05 2013


 Glenn Lötberg
 Ordförande

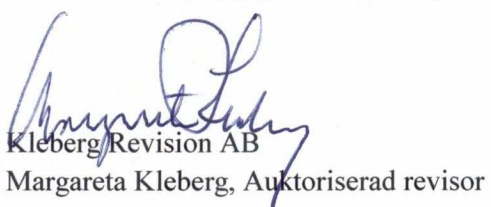

 Ivan Labbé-Reyna
 Vice ordf/kassör


 Åke Löf
 Ledamot


 Eva Åhrberg
 Ledamot


 Martin Fagèus
 Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2013


 Kleberg/Revision AB
 Margareta Kleberg, Auktoriserad revisor


 Annica Holst
 Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Henriksdalshöjden

769606-9660

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Henriksdalshöjden för år 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 för föreningen.

Handwritten signature and a large 'X' mark in blue ink.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2012.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

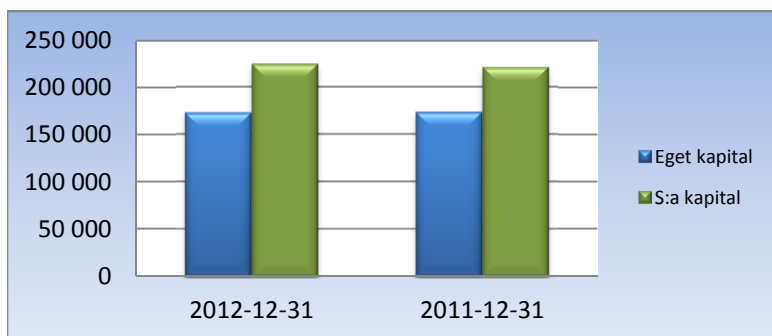
Stockholm den 24 maj 2013


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Annica Holst
Intern revisor

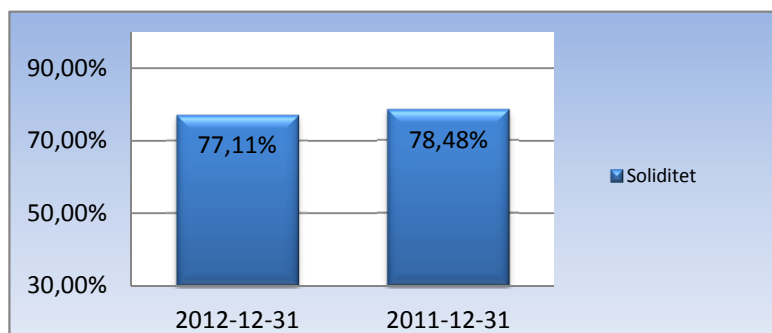
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

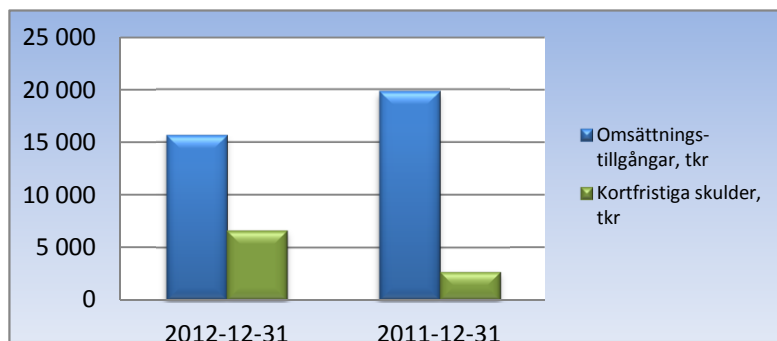


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

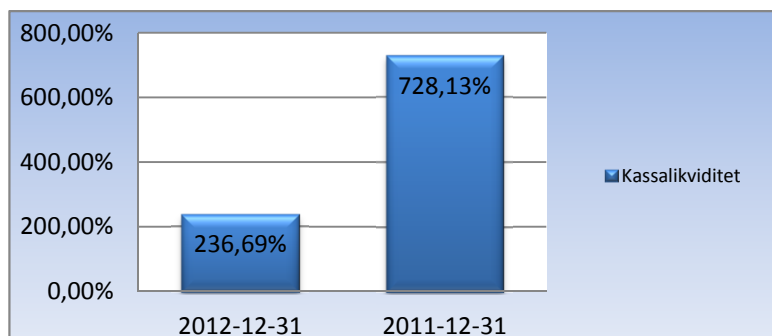


Kassalikviditet



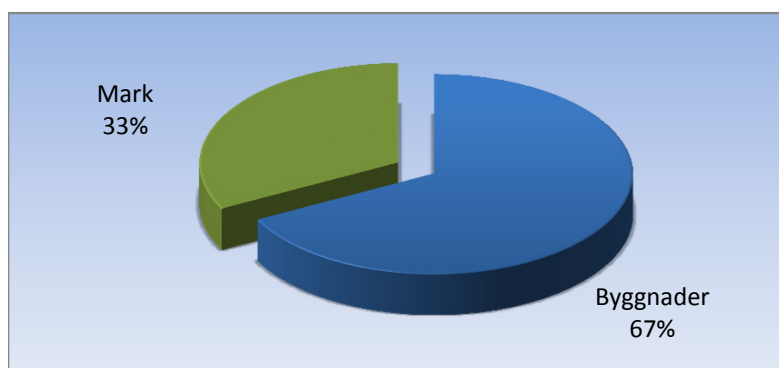
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

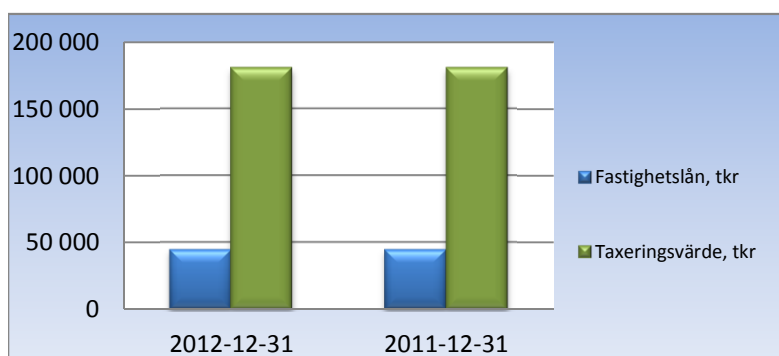
Taxeringsvärde



Kommentar

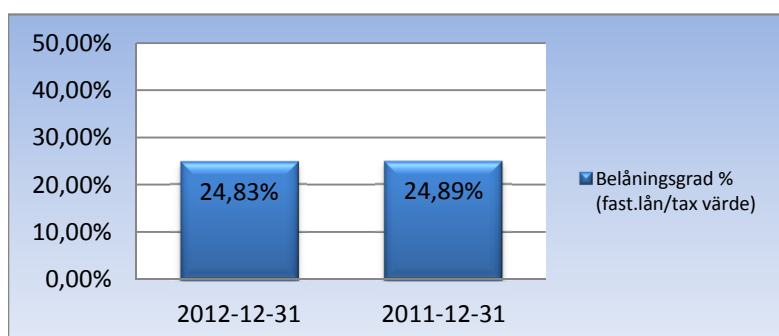
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

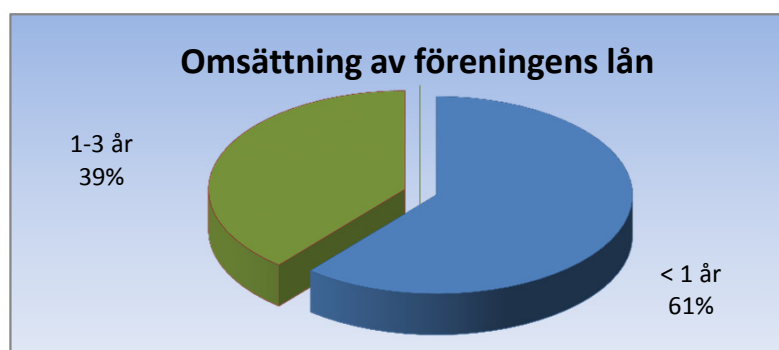


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

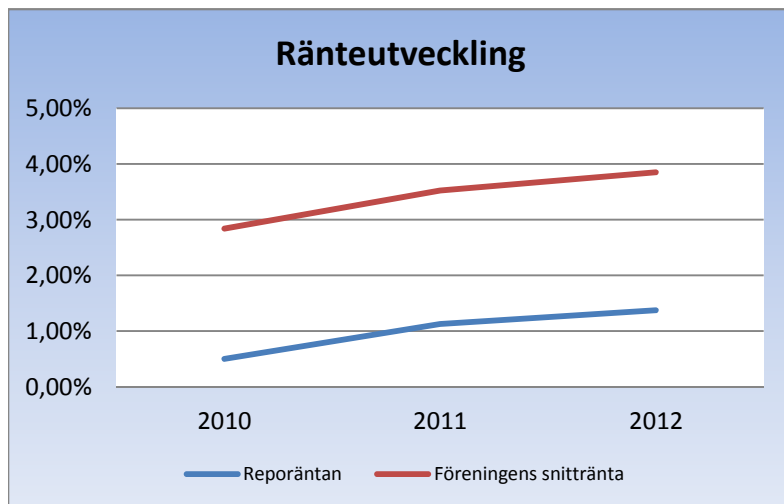


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2012-12-31.

Årsredovisningen i bilder

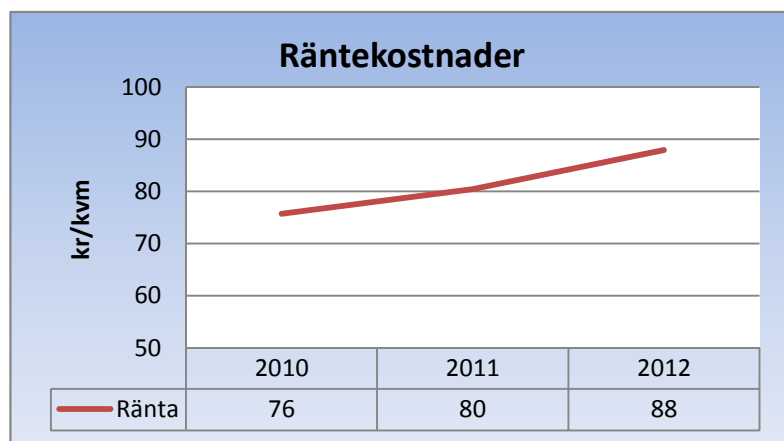
Ränteutveckling



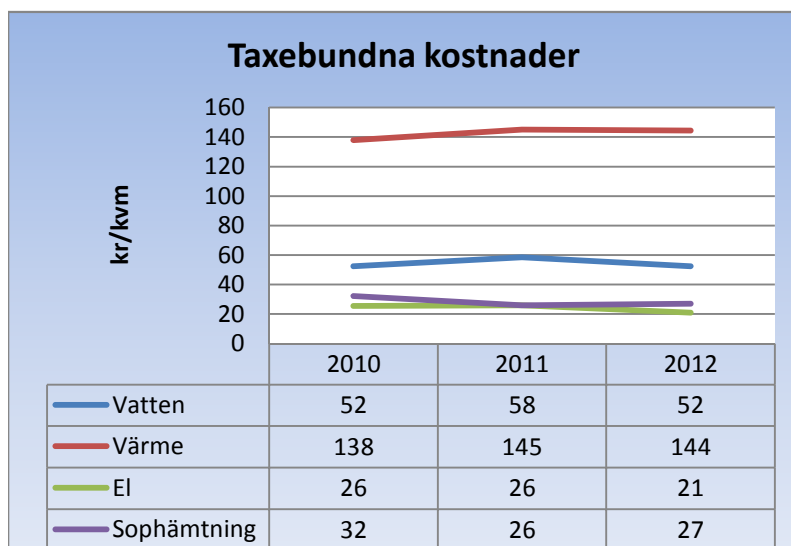
Kommentar

Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

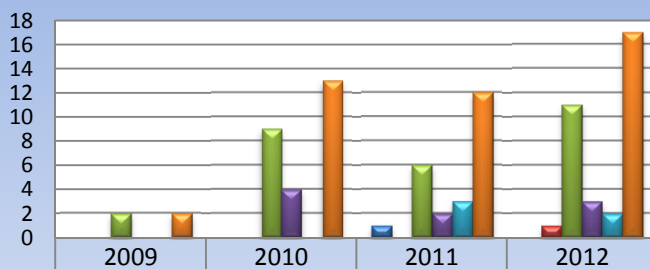


Kommentar

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

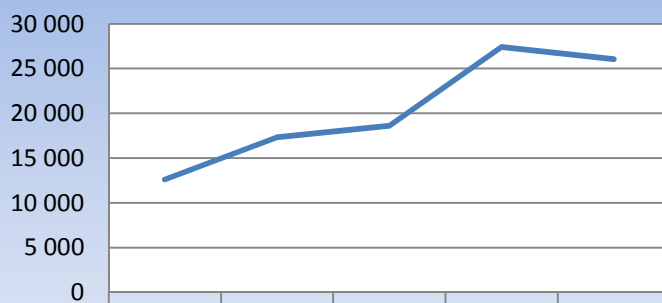


	2009	2010	2011	2012
1 rok	0	0	1	0
2 rok	0	0	0	1
3 rok	2	9	6	11
4 rok	0	4	2	3
5 rok	0	0	3	2
Summa	2	13	12	17

Kommentar

Av överlåtelse 2012 är fyra stycken gåvor, vilka inte räknas med i prisutveckling per kvm.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



	Ek. Plan	2009	2010	2011	2012
kr/kvm	12 620	17 333	18 598	27 409	26 052

Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.



Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden

Egna anteckningar:

[illegible]



Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden

Egna anteckningar:

[illegible]



Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden

Egna anteckningar:

[illegible]



Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden

Egna anteckningar:

[illegible]

Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF HENRIKSDALSHÖJDEN
Org. nr. 769606-9660