



ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



BRF HENRIKSDALSHÖJDEN
Org. nr. 769606-9660



Styrelsen för Brf Henriksdalshöjden kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Tisdagen den 3 juni 2014 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

4 st. 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 - 10
• Resultaträkning	11
• Balansräkning	12 - 13
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
• Kassaflödesanalys	14
• Tilläggsupplysningar	15 - 16
• Upplysningar enskilda poster (noter)	16 - 21
• Underskrifter	21
• Revisionsberättelse	22 - 23
• Årsredovisningen i bilder	24 - 27
• Ordlista	28
• Egna anteckningar	29 - 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 30 maj 2013.

Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda styrelsemöten.

Under året har 19 (f.å 17) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 252 (f.å 253). Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen.

Under 2013 har 1 (f.å. 2) 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 30 maj 2013

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Barbro Orrung
Gustav Grangert

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2013

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Barbro Orrung
Glenn Lötberg

Firmatecknare:

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor
Kleberg Revision AB

Internrevisor

Annica Holst

Valberedning

Kristina Moore	Sammanställande
Carina Lundgren	
Tesfazion Tesfamichael	
Jerk Fehling	

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sicklaön 78:1, Nacka kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 1971.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	237 800 000	180 786 000
Varav byggnader:	139 800 000	121 786 000
Varav mark:	98 000 000	59 000 000

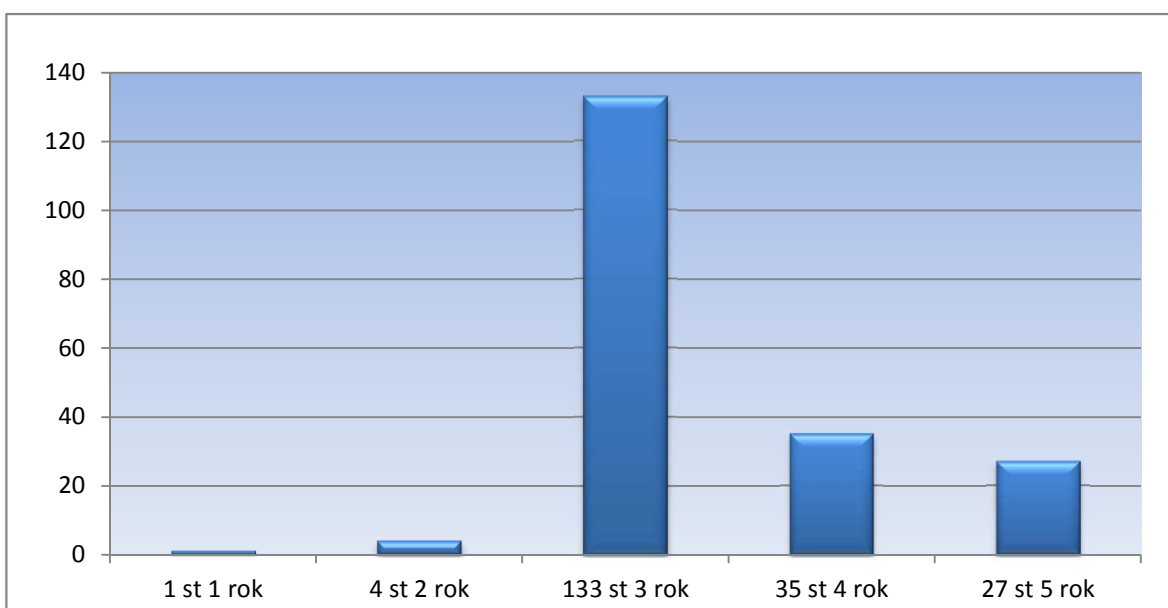
Föreningens fastighetsinnehav

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 163 (f.å.161) stycken är upplåtna med bostadsrätt, 37 (f.å.39) 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 2 673 kvm.

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
Trädgårdsskötsel	Svea Park AB
Städning	Miljöpalatset
Snöröjning	Svea Park AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Elkraft Sverige AB/Nacka Energi
Värme	AB Stockholmskem/Henriksdalsbergets Värmecentral
Vatten	Nacka Kommun
Sophämtning	Nacka Kommun/STHLM Miljö & Mark AB
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Garage	T & T Förvaltnings AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- * Styrelsen har detta år fokuserat på avtal och haft avstämningar med våra leverantörer.
- * Vi har i styrelsen haft delat ansvar för områden och budget.
- * Under året har vi avslutat reliningen, ändrat sophanteringen och fått ut denna på gatan vilket har skapat utrymmen att hyra ut och därmed en intäkt.
- * Under året har vi arbetat med ombyggnad av tvättstugan och vi har lämnat in bygglovsansökan hos kommunen.
- * Vi har infört brandsyner i allmänna utrymmen och garage.
- * Vi har arbetat aktivt med att få bort externa hyresgäster i garaget, bla genom att höja hyrorna.
- * Vi har lagat en fuktskada i portalen mellan port 37-39.
- * Vi har inlett samarbete med de övriga föreningarna uppe på berget, utsikten och svindersvik där vi sagt att vi träffas 4 ggr om året för att diskutera gemensamma frågor.
- * Vi har påbörjat att utreda solceller med hjälp av en aktiv medlem.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- * Bygga om tvättstugan samt skapa gemensamhetslokal mellan port 45 och 47.
- * Slutbetalningen för relainingen när port 69 är klar.
- * Rörelse detektorer på vinden för att spara el.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Kommentarer till resultatet 2013

- Resultatet 2013 har belastats med 918 000 kronor avseende renovering och periodiskt underhåll. Dessa kostnader är av engångskaraktär och hade med annat redovisningssätt inte behövt belasta resultatet.
- Resultatet 2013 har vidare belastas med ca 350 000 kronor som föreningen räknar med att få i försäkringsersättning.

Ekonomin på sikt

- Omläggning av lån under 2014 kommer att på årsbasis minska räntekostnaderna med ca 400 000 kronor.
- Under 2014 kommer föreningens låneskulder att amorteras med 4 miljoner och kommande år med belopp motsvarande överskottet i kassaflödet. Därutöver görs amortering var gång en hyreslägenhet ombildas till bostadsrätt.
- Budgeten för 2014 visar på en förlust på 1 700 000 kronor och med årliga avgiftshöjningar på 5% kommer föreningen visa nollresultat 2019-2020
- Föreningen tillämpar linjär avskrivning på 100 år på byggnaden. Avskrivningskostnaderna påverkas således inte av de nya reglerna.

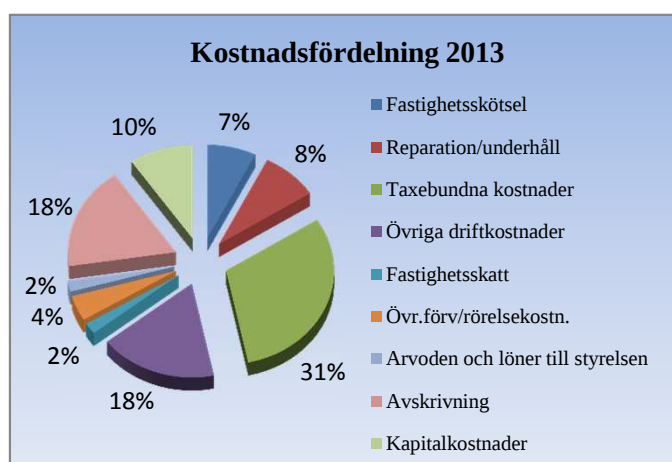
Styrelsen jobbar med andra åtgärder för att sänka kostnaderna bla stängning av grovsoprummen och ersätter dem med container.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	8 037
Hyresintäkter	3 629
Övriga intäkter	84
Kapitalintäkter	62
Summa	11 811

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	1 144
Reparation/underhåll	1 337
Taxebundna kostnader	4 802
Övriga driftkostnader	2 754
Fastighetsskatt	302
Övr.förv/rörelsekostn.	678
Arvoden och löner till styrelse	305
Avskrivning	2 773
Kapitalkostnader	1 498
Summa	15 594



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	11 750	11 691	10 701	11 365
Resultat efter fin. poster, tkr	-3 783	-4 437	-3 969	-2 659
Balansomslutning, tkr	220 256	225 066	221 746	213 191
Soliditet, %	78%	77%	78%	78%
Kassalikviditet, %	279%	237%	728%	490%
Snittränta, %	3,33%	3,85%	3,52%	2,84%
Årsavgift, kr/kvm boyta	570	550	550	638
Lån, kr/kvm boyta	2 626	2 632	2 634	2 634
Ränta, kr/kvm boyta	87	101	93	87
Värme, kr/kvm totalyta	143	144	145	138
El, kr/kvm totalyta	20	21	26	26
Vatten, kr/kvm totalyta	52	52	58	52

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande

ansamlat resultat	-12 812 953
årets resultat	-3 782 882
	-16 595 835
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	713 400
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-623 919
i ny räkning överföres	-16 685 316
	-16 595 835

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 665 705	10 978 256
Övriga rörelseintäkter	2	83 824	712 438
		11 749 529	11 690 694
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-1 144 188	-1 513 171
Reparationer	4	-713 333	-652 167
Underhåll	5	-623 919	-449 693
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-4 801 823	-4 828 729
Övriga driftkostnader	7	-2 753 838	-3 423 500
Fastighetsskatt	8	-302 468	-299 495
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-678 023	-654 141
Arvoden och löner till styrelsen	10	-305 469	-295 875
		-11 323 061	-12 116 769
Rörelseresultat före avskrivningar		426 468	-426 075
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 773 477	-2 444 721
Rörelseresultat		-2 347 009	-2 870 796
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		61 794	168 712
Räntekostnader		-1 497 667	-1 734 440
Resultat efter finansiella poster		-3 782 882	-4 436 524
Skatter		0	2 185
Årets resultat		-3 782 882	-4 434 339

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	207 729 190	197 236 723
Maskiner, inventarier och installationer	12	2 227 726	2 343 417
Pågående arbeten		0	9 791 847
		209 956 916	209 371 987
Summa anläggningstillgångar		209 956 916	209 371 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		143 326	7 448
Övriga kortfristiga fordringar		650 561	46 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	864 182	838 842
		1 658 069	892 458
Kassa och bank		8 641 457	14 801 898
Summa omsättningstillgångar		10 299 526	15 694 356
SUMMA TILLGÅNGAR		220 256 442	225 066 343

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	176 129 462	174 867 394
Upplåtelseavgifter	10 655 697	9 866 130
Reserv framtida fastighetsunderhåll	1 627 074	1 084 716
	188 412 233	185 818 240

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 812 953	-7 836 256
Årets resultat	-3 782 882	-4 434 339
	-16 595 835	-12 270 595

Summa eget kapital

171 816 398 **173 547 645**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	44 745 501	44 887 898
Summa långfristiga skulder		44 745 501	44 887 898

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	111 549	72 194
Leverantörsskulder		1 377 520	4 591 834
Skatteskulder		609 215	593 558
Övriga kortfristiga skulder		228 000	17 172
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		785 989	768 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	582 270	587 621
Summa kortfristiga skulder		3 694 543	6 630 800

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

220 256 442 **225 066 343**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	60 300 000	60 300 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 782 882	-4 436 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		2 773 477	2 444 721
Betald skatt		0	2 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 009 405	-1 989 618
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-765 612	337 352
Förändring av kortfristiga skulder		-2 936 257	3 916 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 711 274	2 264 091
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 358 405	-9 921 457
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 358 405	-9 921 457
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-142 397	-112 102
Insatser & upplåtelseavgifter		2 051 635	3 950 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 909 238	3 838 218
Årets kassaflöde		-6 160 441	-3 819 148
Likvida medel vid årets början		14 801 898	18 621 046
Likvida medel vid årets slut		8 641 457	14 801 898

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 vilket bör beaktas vid en jämförelse mellan åren.

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 22 %.

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	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	8 036 799	7 747 900
	Hysesintäkter bostäder	2 964 276	2 899 034
	Hysesintäkter lokaler	30 000	179 552
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	634 270	147 900
	Övriga hyresintäkter	360	3 870
		11 665 705	10 978 256
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Övriga fasta intäkter	13 200	19 239
	Överlåtelse- & pantavgifter	45 240	56 894
	Fakturerade kostnader	3 240	2 050
	Övriga intäkter	22 144	634 255
		83 824	712 438

Brf Henriksdalshöjden
769606-9660

Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	202 791	193 638
	Städ	540 248	588 154
	Besiktningsskostnader	15 159	9 716
	Hissbesiktning/service	0	12 756
	Bevakningskostnader	26 396	39 417
	Markskötsel	177 347	213 120
	Snöröjning/Halkbekämpning	128 863	373 109
	Förbrukningsmaterial	53 384	83 261
		1 144 188	1 513 171
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	453 291	283 101
	Reparation hiss	70 589	49 928
	Reparation tvättstuga	15 564	30 927
	Reparation lokaler	32 015	0
	Reparation installationer	130 944	104 578
	Reparation värmeinstallationer	10 930	97 313
	Reparation markanläggningar	0	60 196
	Övriga reparationer	0	26 124
		713 333	652 167
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll gemens. utrymme	524 597	391 140
	Underhåll installationer	99 322	57 603
	Underhåll huskropp utv.	0	950
		623 919	449 693
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	389 582	414 360
	Fjärrvärme	2 816 628	2 847 554
	Vatten	1 026 816	1 033 974
	Sophämtning	568 797	532 841
		4 801 823	4 828 729
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	162 135	140 771
	Förvaltningsarvode, tekniskt	292 166	237 594
	Skador/Självrisk	737 852	1 483 657
	Tomträttsavgäld	1 444 000	1 444 000
	Kabel-TV/Bredband	117 685	117 478
		2 753 838	3 423 500

Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	244 468	271 635
	Fastighetsskatt lokaler	58 000	27 860
		302 468	299 495

Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Lokalhyra	3 987	4 012
	Möteskostnader, stämma m.m.	62 157	73 078
	Förbrukningsinventarier	495	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	31 875	42 875
	Upplåtelse- o kontraktsavgift	17 317	5 439
	Telekommunikation	5 842	4 679
	Befarade förluster	0	24 098
	Datakommunikation	4 598	32 650
	Indrivningskostnader	21 761	26 814
	Konstaterade förluster	26 610	0
	Revisionsarvode	26 268	28 921
	Arvode ekonomisk förvaltning	245 723	218 639
	Konsultarvoden	37 657	40 313
	Medlemsavgift organisationer	11 402	11 365
	Advokatkostnader	26 249	16 250
	Övriga externa tjänster	20 332	375
	Övriga omkostnader	135 750	124 633
		678 023	654 141

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
<i>Margareta Kleberg Auktoriserad revisor</i>		
Revisionsuppdrag	26 268	28 921
	26 268	28 921

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	2013	2012
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
	Arvoden till styrelsen	238 000	225 000
	Övriga ersättningar	180	0
	Arbetsgivaravgifter	67 289	70 875
		305 469	295 875

Not 11 Byggnader och mark

2013

2012

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde:

200 516 520

200 516 520

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

200 516 520

200 516 520

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

-6 416 528

-4 411 363

Årets avskrivningar

-2 005 165

-2 005 165

Utgående ackumulerade avskrivningar

-8 421 693

-6 416 528

Förbättringsarbeten

Ingående anskaffningsvärde

3 277 049

3 277 049

Aktiverat arbete från 2012

9 791 847

Årets anskaffningsvärde

3 358 406

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

16 427 302

3 277 049

Ackumulerade avskrivningar förbättringsarbeten

Ingående avskrivningar

-452 005

-257 716

Årets avskrivningar

-523 045

-194 289

Utgående ackumulerade avskrivningar

-975 050

-452 005

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde

691 660

691 660

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

691 660

691 660

Ackumulerade avskrivningar markanläggningar

Ingående avskrivningar

-379 973

-250 397

Årets avskrivningar

-129 576

-129 576

Utgående ackumulerade avskrivningar

-509 549

-379 973

Utgående planenligt restvärde

207 729 190

197 236 723

Taxeringsvärden byggnader

139 800 000

121 786 000

Taxeringsvärden mark

98 000 000

59 000 000

237 800 000

180 786 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

232 000 000

178 000 000

Lokaler

5 800 000

2 786 000

237 800 000

180 786 000

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer **2013** **2012**

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	2 616 636	2 487 026
Årets anskaffningsvärde	0	129 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 616 636	2 616 636

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-273 219	-157 528
Årets avskrivningar enligt plan	-115 691	-115 691
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-388 910	-273 219

Utgående planenligt restvärde

2 227 726	2 343 417
------------------	------------------

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2013** **2012**

Kabel-TV/Datakommunikation	29 419	29 418
Försäkring	152 094	131 616
Arvode ekonomisk förvaltning	90 166	105 892
Arvode teknisk förvaltning	46 540	45 682
Arvode fastighetsskötsel	50 605	41 245
Städning	42 099	41 321
Tomträttsavgäld	361 000	361 000
El	43 927	0
Underhåll hissar	42 110	43 492
Ränteintäkter	1498	34 579
Övrigt	4 724	4 597
	864 182	838 842

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	174 867 394	1 262 068	176 129 462
Upplåtelseavgifter	9 866 130	789 567	10 655 697
Reserv framtida fastigh.underhåll	1 084 716	542 358 *	1 627 074
	185 818 240		188 412 233
Balanserat resultat	-7 836 256	-4 976 697	-12 812 953
Resultat föregående år	-4 434 339	4 434 339	0
Årets resultat	0	-3 782 882	-3 782 882
	-12 270 595		-16 595 835

* Avsättning enligt stämmobeslut

542 358

Not 15 Skulder till kreditinstitut

2013

2012

Bank	%-sats	Omsättning		
SBAB	2,820%	Rörligt	9 954 201	9 991 200
SBAB	2,750%	Rörligt	17 402 849	17 468 892
SBAB	4,130%	2014-08-15	17 500 000	17 500 000
			44 857 050	44 960 092
Nästa års amortering			-111 549	-72 194
			44 745 501	44 887 898

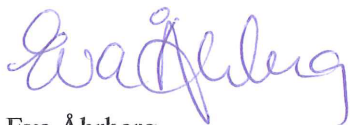
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013

2012

Räntekostnader	0	5 028
Styrelsearvode	71 200	28 607
Arbetsgivaravgifter/social avgifter	30 000	66 600
El	0	23 814
Fjärrvärme	422 088	393 988
Vatten	0	8 102
Städning	28 982	31 482
Revisionsarvode	30 000	30 000
	582 270	587 621

Stockholm den 28 / 5 2014



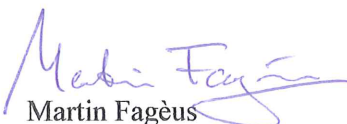
Eva Åhrberg
Ordförande



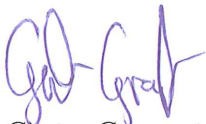
Ivan Labbé-Reyna
Vice ordf/kassör



Åke Löf
Ledamot

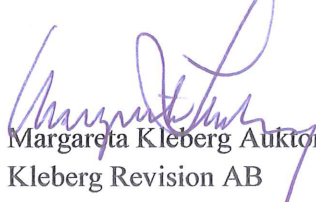


Martin Fagèus
Ledamot

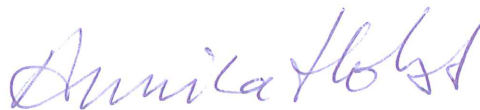


Gustav Grangert
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2014



Margareta Kleberg Auktoriserad revisor
Kleberg Revision AB



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 2013.

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 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

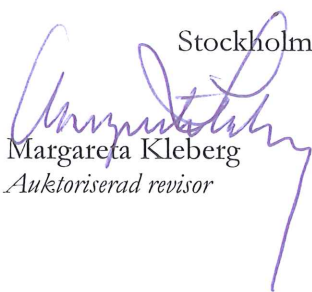
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

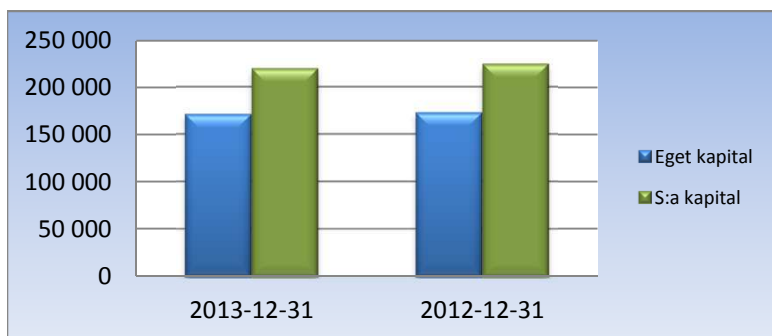
Stockholm den 29 maj 2014


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Annica Holst
Intern revisor

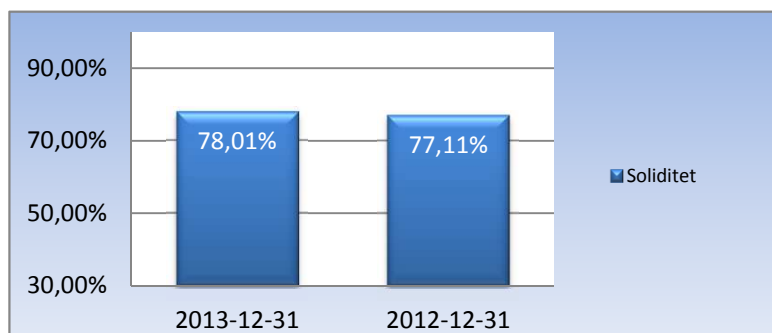
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

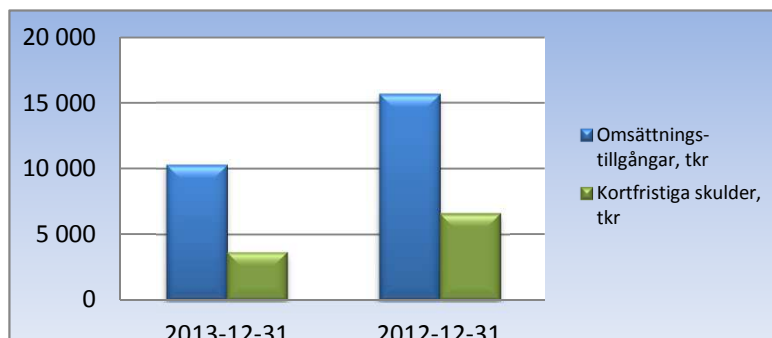


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

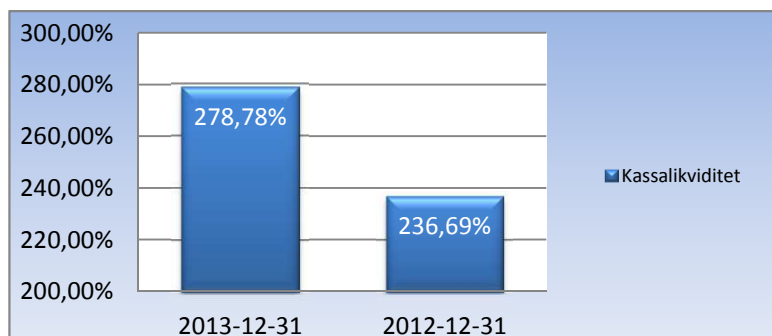


Kassalikviditet



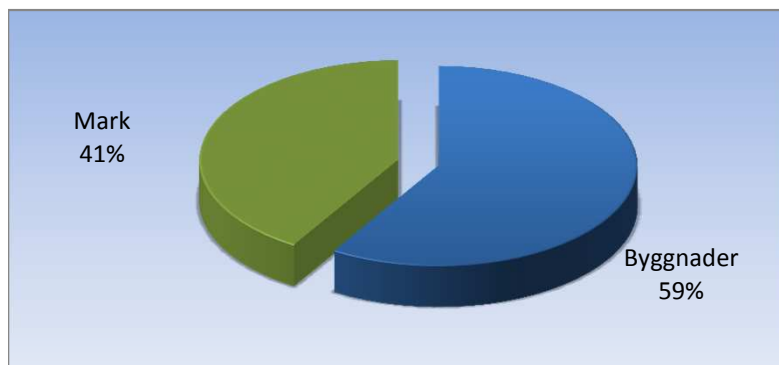
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

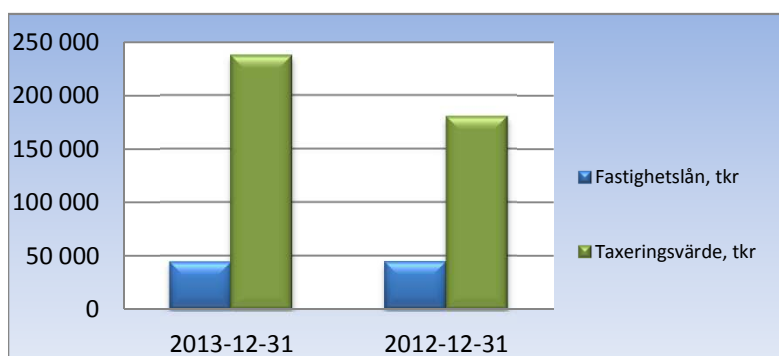
Taxeringsvärde



Kommentar

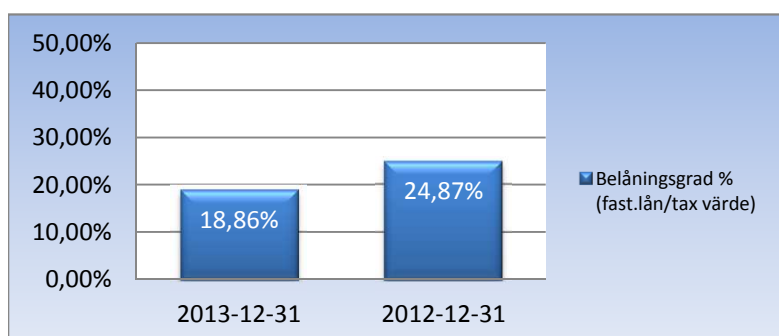
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

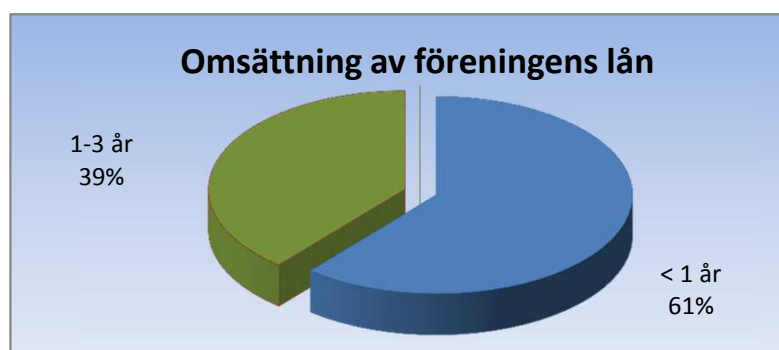


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

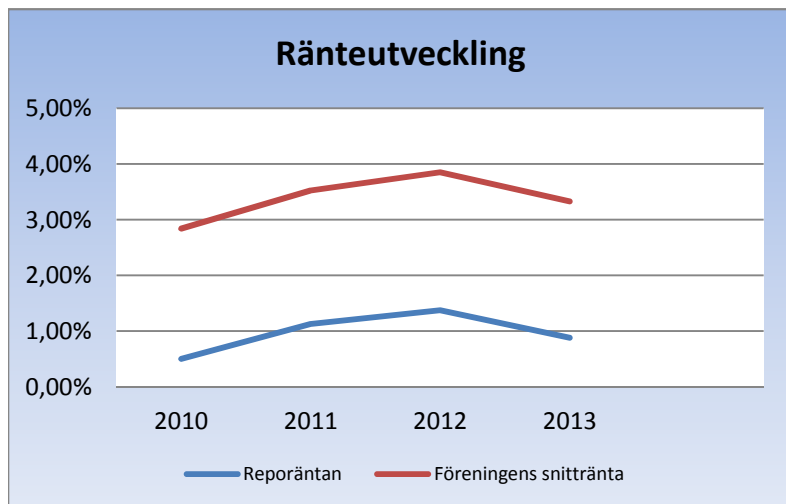


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2012-12-31.

Årsredovisningen i bilder

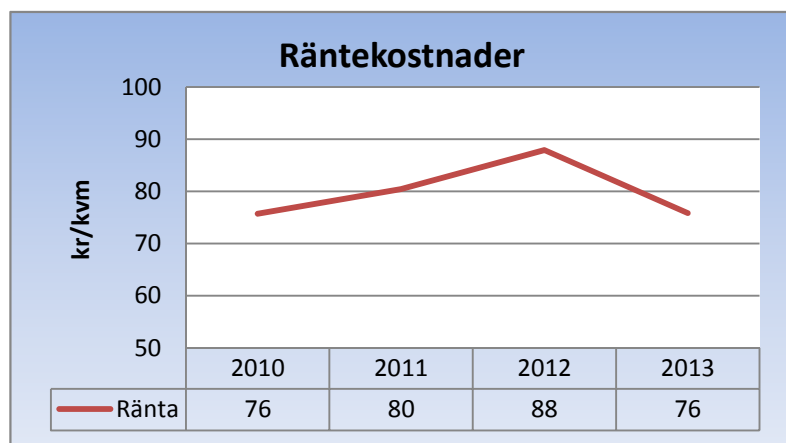
Ränteutveckling



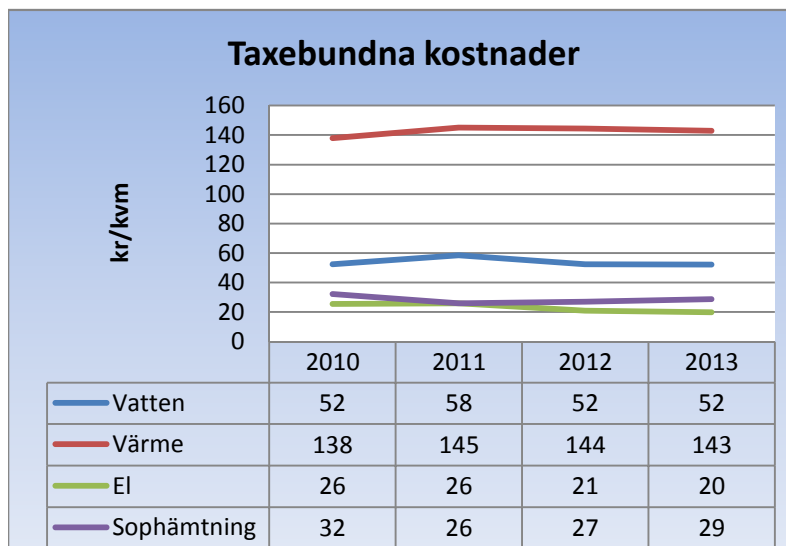
Kommentar

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

Kostnadsutveckling



Kommentar

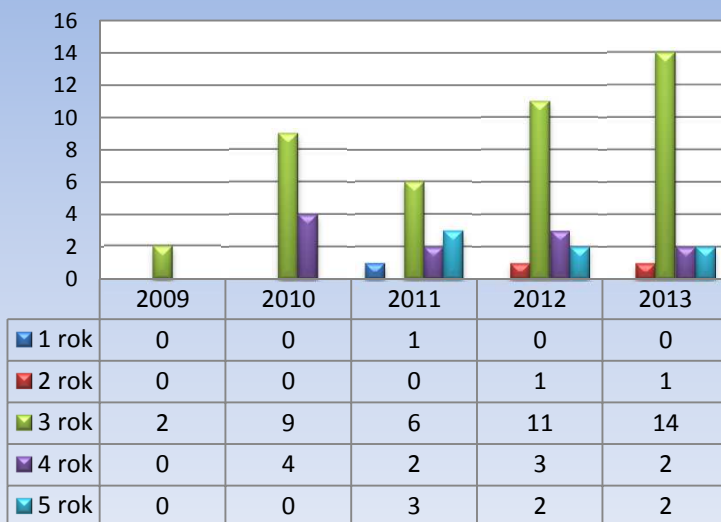


Kommentar

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

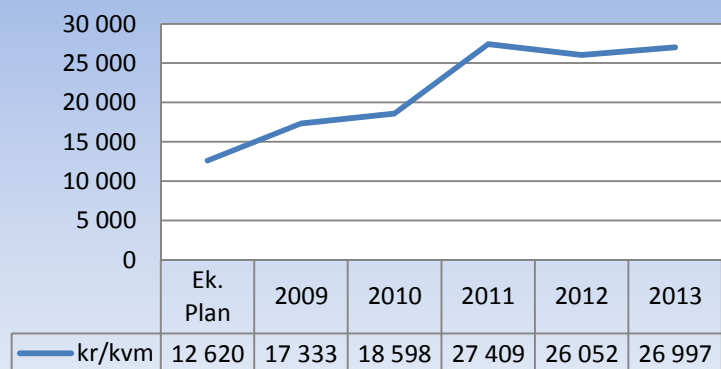
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

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

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



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]

[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