



ÅRSREDOVISNING

ÅR 2010



BRF HENRIKSDALSHÖJDEN

Org. nr. 769606-9660



Styrelsen för Brf Henriksdalshöjden kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Torsdagen den 16 juni 2011 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)
 - 1. *Stadgeändring*
 - 2. *3 st. motioner har inkommit*
- § 18 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande ges möjlighet till frågor och diskussioner.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !



Innehåll

Sida

- Kallelse med förslag till dagordning	
- Förvaltningsberättelse	1 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- Kassaflödesanalys	9
- Tilläggsupplysningar	10 - 11
- Upplysningar enskilda poster (Noter)	12 - 16
- Underskrifter	16
- Revisionsberättelse	
- Liten ordlista	
- Egna anteckning	
- Fullmakt för ombud	

Brf Henrikdalshöjden
769606-9660

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2010-01-01-2010-12-31.

Detta är föreningens andra verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att köpa och förvalta fastigheten nr 2 (Sicklaön 78:1) på Henriksdalsringen 37 – 71 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 sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 11 april 2001.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 25 april 2002.
Föreningens gällande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 8 juni 2009.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Bo Jansson	ordförande
Iván Labbé-Reyna	
Glenn Lötberg	
Jan Iso-Aho	
Åke Löf	
Jonas Vilhelmsson	

Suppleanter:

Barbro Orrung
Ingela Persson
Daniel Thall

Styrelsen har under året hållit 20 st. protokollförda styrelsemöten, ca 10 arbetsmöten samt möten med förvaltaren och entreprenörer.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.



Revisorer har varit:

Ordinarie:

Margareta Kleberg Kleberg Revision AB

Internrevisor:

Annica Holst

Valberedning:

Jerk Fehling Sammankallande

Kristina Moore

Carina Lundgren

Tesfazion Tesfamichael

Stämmor

Den 1 juni 2010 hölls årsstämma.

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. Vid årsskiftet 2010/2011 var 155 lägenheter upplåtna som bostadsrätter och 45 som hyresrätter.

Lägenhetsfördelning	Antal	Kvm
1 Rum och Kök	1	41
2 Rum och Kök	4	243
3 Rum och Kök	133	10 574
4 Rum och Kök	35	3 297
5 Rum och kök	27	2 929
Totalt	200	17 084

I byggnaden finns också lokaler med en total uthyrningsbar yta om 2 625 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsinnehavet är fullvärdesförsäkrat hos Trygg-Hansa.

Förvaltning av föreningen

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

Föreningens lokaler (hyreskontrakt)

Sammanställning av föreningens lokaler

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
1. Lokal (ingår i trädgårdsskötsel)	Nej	62	Outhyrd
2. Lokal (ingår i trädgårdsskötsel)	Nej	72	Outhyrd
3. Lokal (plats för radioantenn)	Ja	2	2011-09-30
4. Lokal (hobbylokal)	Nej	80	2012-09-30
5. Lokal (garage, Henriksdalsringen 39)	Ja	325	2012-09-30
6. Lokal (garage, Henriksdalsringen 53)	Ja	1 319	2012-09-30
7. Lokal (garage, Henriksdalsringen 65)	Ja	765	2012-09-30
Sammanlagd lokalyta		2 625	2012-09-30

Föreningens ekonomi

Inteckningslån

Föreningens inteckningslån är placerade till följande villkor:

<u>Kreditinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2010-12-31</u>	<u>Amortering</u> <u>år 2010</u>
1. SBAB				7 711 098
2. SBAB	2,39%	2011-01-21	10 000 000	7 500 000
3. SBAB	2,33%	2011-08-18	17 500 000	0
4. SBAB	4,13%	2014-08-15	17 500 000	0
Snittränta		2,95%	45 000 000	15 211 098

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av T & T Förvaltnings AB.

Föreningsfrågor

Vid årsskiftet 2009/2010 var det 145 lägenheter som uppläts med bostadsrätt. Under året har ytterligare 10 upplåtelser skett samt 16 överlåtelse.

Årsavgifter

Den 1 juli 2010 sänktes årsavgiften med 15 %.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

X AP

Händelser under året

Byte av skärmtaken vid entréerna på gårdssidan påbörjades och avslutades under våren.

Ny hemsida har skapats.

Mötesrum för styrelsen iordningsställdes i tvättstugan.

Arbete i projektgrupp (samtliga Brf på Henriksdalsberget) avseende delning av värmeförsörjningssystem har pågått. Konsultföretaget ÅF har fått uppdraget att komma med förslag och åtgärder och upphandlingsunderlag.

Låssystemet för fastighetens gemensamma dörrar och teknikutrymmen byttes ut enligt köpeavtalet med Stockholmshem.

Den 1 juni 2010 hölls ordinarie föreningsstämma.

Avtal med Svea Park har tecknats för markskötsel och snöskottning.

Den 1 juli 2010 sänktes årsavgiften.

Parkbänkar förnyades med nya brädor och färg.

I tvättstugan har två stycken grovtvättmaskiner samt en mangel bytts ut till nya.

Trädgårdsrenovering har påbörjats och fortsätter under 2011.

Avtal om trappstädning har tecknats med Miljöpalatset AB.

Omförhandling av föreningens inteckningslån om totalt 25 211 098 kr per den 21 oktober har gjorts och 15 211 098 kr har amorterats.

Spolning och filmning av avloppsstammarna har utförts. Resultat av filmning kommer att ligga som grund för kommande reparation av stammar.

Hissar har kompletterats med elektroniska överlastvågar för att öka säkerheten och sänka kostnader i samband med årliga besiktningar av hissar där belastningsprov nu alltid utförs. De gamla vågarna krävde manuell justering medan de nya överlastvågarna kalibreras automatiskt.

OVK kontroll har utförts.

Bostadsrättsföreningarna på Henriksdalsberget har haft möten med Stockholmshem angående värmecentralen vid vattentornet. I köpeavtalet med Stockholmshem framgår att Stockholmshem levererar värme och varmvatten till och med 2011-08-31 och att föreningarna ska erbjudas att köpa värmecentralen. Diskussioner om hur det skulle kunna genomföras och när föreningarna skulle kunna få ett pris på köp av värmecentralen och driftkostnader. Stockholmshem kommer leverera värme och varmvatten till dess att föreningarna fått ett erbjudande och beslut tagits i frågan.

I december öppnades föreningens störningsjour.

Upphandling av trapphusrenovering gjordes och planering påbörjades.

Föreningen har under året sålt två tidigare hyreslägenheter som tillfört föreningen cirka 1 miljon i form av insatskapital och upplåtelseavgifter.

Verksamhet under det kommande året

- Färdigställa renovering av samtliga trapphus.
- Genomföra delning av försörjningssystemen.
- Upphandla och påbörja renovering av avloppsstammar med relining.
- Se över låsningen och tillgängligheten till grovsoprummen då kostnader för detta har stigit avsevärt under året.
- Lagning av skador i fasad samt målning av ståldörrar i fasad.
- Brandskyddet ska ses över i fastigheten.
- Åtgärda brister från OVK-besiktning.
- Framtagning av förslag till nya föreningsstadgar.
- Renovering och försäljning av minst 4 st lägenheter.

Nyckeltal

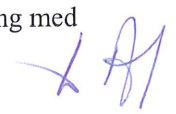
<i>Tkr, om ej annat anges</i>	2010	2009
Nettoomsättning	11 365	2 519
Res. efter finansiella poster	-2 659	-125
Balansomslutning	213 191	219 206
Soliditet i %	78	71
Kassalikviditet %	500	590
Årsavgift, kronor per kvm	550	638

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Förslag till behandling av ansamlad förlust

ansamlad förlust	-124 124
årets förlust	-2 658 807
	-2 782 931
disponeras så att	
till yttre fond avsättes	542 358
i ny räkning överföres	-3 325 289
	-2 782 931

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



RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 316 613	2 425 137
Övriga hyresintäkter	2	48 204	93 902
		11 364 817	2 519 039
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-1 107 876	-147 786
Reparationer	4	-565 098	-80 228
Underhåll	5	-796 491	-39 487
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-4 890 354	-1 034 671
Övriga driftkostnader	7	-2 367 903	-433 452
Fastighetsskatt		-283 260	-54 766
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-391 814	-179 182
Rörelseresultat före avskrivningar		962 021	549 467
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 238 029	-404 338
Rörelseresultat		-1 276 008	145 129
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		105 499	8 319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 492 184	-283 741
Räntesubventioner		3 886	5 372
Resultat efter finansiella poster		-2 658 807	-124 921
Resultat före skatt		-2 658 807	-124 921
Skatter		0	-2 188
Årets resultat		-2 658 807	-127 109

Handwritten signature

BALANSRÄKNING

Not

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	199 314 942	200 115 487
Maskiner, inventarier och installationer	10	434 238	161 935
Pågående nyalläggningar		13 356	0
		199 762 536	200 277 422

Summa anläggningstillgångar

199 762 536

200 277 422

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		14 166	10 744
Övriga kortfristiga fordringar		759 390	33 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	790 032	809 849
		1 563 588	854 374

Kassa och bank

11 945 038

18 101 642

Summa omsättningstillgångar

13 508 626

18 956 016

SUMMA TILLGÅNGAR

213 271 162

219 233 438



BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		166 845 877	155 905 806
Upplåtelseavgifter		1 439 799	3 740
		168 285 676	155 909 546
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-124 124	2 985
Årets resultat		-2 658 807	-127 109
		-2 782 931	-124 124
Summa eget kapital		165 502 745	155 785 422
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	45 000 000	60 211 098
Summa långfristiga skulder		45 000 000	60 211 098
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 285 117	1 023 095
Skatteskulder		285 448	2 478
Övriga kortfristiga skulder		323 111	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	874 741	2 211 345
Summa kortfristiga skulder		2 768 417	3 236 918
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		213 271 162	219 233 438
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		60 300 000	60 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 658 807	-124 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		2 238 029	404 338
Inkomstskatter		0	-2 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-420 778	277 229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-688 730	-854 374
Förändring av kortfristiga skulder		-488 985	3 236 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 598 493	2 659 483
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 999 415	-200 681 760
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 999 415	-200 681 760
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		10 940 071	155 905 806
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 155 233	3 740
Upptagna lån		0	60 211 098
Amorteringar		-15 211 098	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 115 794	216 120 644
Årets kassaflöde		-6 713 702	18 098 367
Likvida medel vid årets början		18 101 642	3 275
Likvida medel vid årets slut		11 387 940	18 101 642
		-6 713 702	18 098 367

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Vissa omklassificeringar har skett sedan föregående år gällande balans- och resultaträkning samt noter.

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 avskrivningstider 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 nettoförsäljningsvärde.

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.

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

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

X
A

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.



UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2010	2009
	Årsavgifter bostäder	7 607 144	1 555 700
	Hysesintäkter bostäder	3 401 790	804 995
	Hysesintäkter lokaler	299 943	64 442
	Övriga hyresintäkter	7 736	0
		11 316 613	2 425 137
Not	Övriga rörelseintäkter	2010	2009
	Fastighetsskatt	1 470	0
	Övriga fasta intäkter	30 201	6 501
	Överlåtelse- & pantavgifter	14 978	82 918
	Fakturerade kostnader	1 400	0
	Övriga intäkter och ersättningar	155	4 483
		48 204	93 902
Not 3	Fastighetsskötsel	2010	2009
	Fastighetsskötsel	107 414	24 958
	Städ	387 210	59 099
	OVK kostnad	160 848	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	418 104	56 013
	Förbrukningsmaterial	34 299	7 716
		1 107 875	147 786
Not 4	Reparationskostnader	2010	2009
	Reparation byggnader	212 820	60 938
	Reparation hiss	75 749	6 570
	Reparation tvättstuga	150 360	3 936
	Reparation lokaler	0	4 913
	Reparation installationer	178 860	4 126
	Reparation värmeinstallationer	43 766	388
	Reparation markanläggningar	-96 457	-643
		565 098	80 228
Not 5	Underhållskostnader	2010	2009
	Underhåll gemensamhetsutrymme	316 374	0
	Underhåll installationer	225 628	14 062
	Underhåll av markytor	254 489	25 425
		796 491	39 487

Handwritten signature and mark

Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2010	2009
	El	503 602	46 712
	Fjärrvärme	2 719 218	670 805
	Vatten	1 034 346	211 072
	Sophämtning	633 187	106 082
		4 890 353	1 034 671

Not 7	Övriga driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsförsäkringar	138 568	28 459
	Självrisk	36 301	11 988
	Tomträttsavgäld	1 444 000	288 800
	Teknisk fastighetsförvaltning	633 751	94 549
	TV-avgifter och bredband	115 283	9 656
		2 367 903	433 452

Not 8	Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2010	2009
	Telekommunikation	8 330	370
	Datakommunikation	24 423	8 784
	Advokatkostnader	37 528	375
	Revisionsarvode	40 481	20 000
	Förvaltning	117 817	140 595
	Konsultarvoden	19 876	720
	Medlemsavgift organisationer	4 861	0
	Övriga omkostnader	138 498	8 338
		391 814	179 182

	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2010	2009
	<i>Kleberg Revision AB</i>		
	Revisionsuppdrag	40 481	20 000
		40 481	20 000

X
 2/1

Not 9	Byggnader och mark	2010	2009
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	200 516 520	0
	Årets anskaffningsvärde	0	200 516 520
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 516 520	200 516 520
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-401 033	0
	Årets avskrivningar	-2 005 165	-401 033
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 406 198	-401 033
	Förbättringsarbeten		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Årets anskaffningsvärde	784 765	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	784 765	0
	Årets avskrivningar	-63 427	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 427	0
	Markanläggningar		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Årets anskaffningsvärde	604 103	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 103	0
	Årets avskrivningar	-120 821	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 821	0
	Mark		
	Marken är tomträtt	0	0
	Utgående planenligt restvärde	199 314 942	200 115 487
	Taxeringsvärden byggnader	121 786 000	101 943 000
	Taxeringsvärden mark	59 000 000	55 000 000
		180 786 000	156 943 000

Handwritten signature and mark

Not 10 Maskiner, inventarier och installationer	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	165 240	0
Årets anskaffningsvärde	320 919	165 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	486 159	165 240
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 305	0
Årets avskrivningar enligt plan	-48 616	-3 305
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-51 921	-3 305
Utgående planenligt restvärde	434 238	161 935

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
Pantsättningsavgifter periodiseras (aviseras 2010)	0	75 000
Förutbetald fastighetsförsäkring	113 196	121 969
Förutbetalt arvode förvaltning	177 516	120 313
Förutbetald tomträttsavgäld	361 000	361 000
Förutbetald kabel-TV	16 604	15 000
Förutbetalt avtal om hisservice	44 384	42 188
Förutbetalt avtal om entrémattor	0	37 800
Förutbetald kostnad el	60 885	36 579
Förutbetalt övrigt	16 447	0
	790 032	809 849

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	155 905 806	10 940 071	166 845 877
Upplåtelseavgifter	3 740	1 436 059	1 439 799
Yttre fond	0	0	0
S:a Bundet eget kapital	155 909 546	12 376 130	168 285 676
Balanserat resultat	2 985	-127 109	-124 124
Resultat föregående år	-127 109	127 109	0
Årets resultat	0	-2 658 807	-2 658 807
S:a Fritt eget kapital	-124 124		-2 782 931
S:a Eget kapital	155 785 422		165 502 745

Brf Henriksdalshöjden
769606-9660

Not 13 Skulder till kreditinstitut				2010	2009
SBAB				0	7 711 098
SBAB	2,39%	Rörligt		10 000 000	17 500 000
SBAB	2,33%	2011-08-18		17 500 000	17 500 000
SBAB	4,13%	2014-08-15		17 500 000	17 500 000
				45 000 000	60 211 098
Kortfristig del av långfristig skuld				0	0
				45 000 000	60 211 098

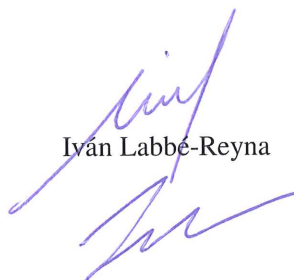


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
Upplupen kostnad för vatten	0	211 072
Upplupen kostnad för sophämtning	7 731	104 869
Upplupen kostnad för städning	28 900	29 980
Reserv pantbrevsavgift	0	912 875
Upplupen kostnad för revision	30 000	20 000
Förutbetalda hyror och avgifter	795 737	932 549
	862 368	2 211 345

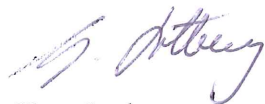
Stockholm den 29 / 5 2011



Bo Jansson



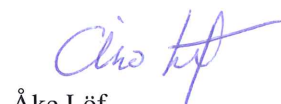
Ivan Labbé-Reyna



Glenn Lötberg



Jan Isoaho

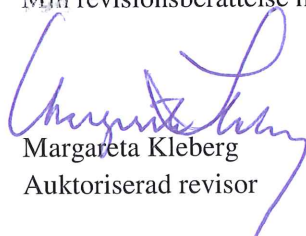


Åke Löf



Jonas Vilhelmsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2011



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Annica Holst
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Henriksdalshöjden

769606-9660

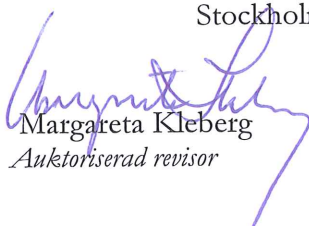
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Henriksdalshöjden för räkenskapsåret 2010.01.01 - 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag till vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 juni 2011


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Annica Holst
Internrevisor

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.

Budget, är ett arbetsdokument som upprättas inför varje år där kostnader & intäkter uppskattas. Budgeten ligger sedan till grund för avgiftsuttag och eventuella höjningar av avgiften.

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

Kassalikviditet, man ställer föreningens likvida medel (omsättningstillgångar) i relation till de kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Kassalikviditeten bör därför ligga på minst ca. 115 %.

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

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.

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

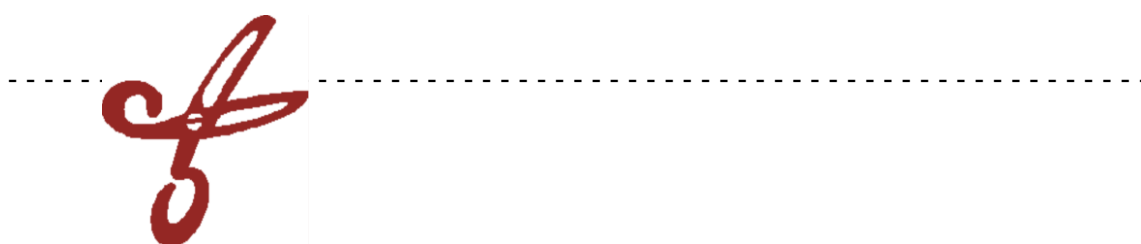
[illegible]

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