Henriksdalshöjden

Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2011



BRF HENRIKSDALSHÖJDEN

Org. nr. 769606-9660

Årsredovisningen är framställd och tryckt av T & T Förvaltnings AB

Henriksdalshöjden
Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden

Styrelsen för Brf Henriksdalshöjden kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: **Tisdagen den 29 maj 2012 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 stämmoordförandens 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 st. motion har inkommit
§ 18 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande ges möjlighet till frågor och diskussioner.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !

Henriksdalshöjden
Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden

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

Brf Henrikdalshöjden
769606-9660

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att köpa och förvalta fastigheten Sicklaön 78:1 på Henriksdalsringen 37 – 71 och främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnad upplåta bostadsrätter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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 16 juni 2011.
Extra föreningsstämman hölls den 11 januari och den 20 september 2011. Vid stämman beslutades om nya stadgar för föreningen.

Styrelsen har under året hållit 19 st. protokollförda styrelsemöten, ca 10 arbetsmöten samt möten med förvaltaren och entreprenörer, ca 10 möten med Stockholmshem, brf Utsikten och brf Svindersvik om ett ev. köp av panncentralen, samt ca 5 möten med ÅF m.fl. om värmedelningsprojektet.
Under året har 15 (f.å 16) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2011 var 251 (f.å 248). Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen.

Under 2011 har 5 (f.å. 10) 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.

Brf Henrikdalshöjden
769606-9660

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2011

Ordinarie:		*Suppleanter:*
Bo Jansson	Ordförande	Barbro Orrung
Iván Labbé-Reyna	Ledamot	Ingela Persson
Glenn Lötberg	Ledamot	Daniel Thall
Jan Iso-Aho	Ledamot	
Åke Löf	Ledamot	
Jonas Vilhelmsson	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2011

Ordinarie:		*Suppleanter:*
Glenn Lötberg	Ordförande	Barbro Orrung
Jonas Vilhelmsson	Ledamot	Kenneth Nordh
Åke Löf	Ledamot	John Ludvigsson
Iván Labbé-Reyna	Ledamot	
Eva Åhrberg	Ledamot	

John Ludvigsson avsade sig uppdraget i augusti 2011.

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

Revisorer
Ordinarie:
Margareta Kleberg
Aukt rev, Kleberg Revision AB

Internrevisor
Annica Holst

Valberedning

Jerk Fehling	Sammankallande
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

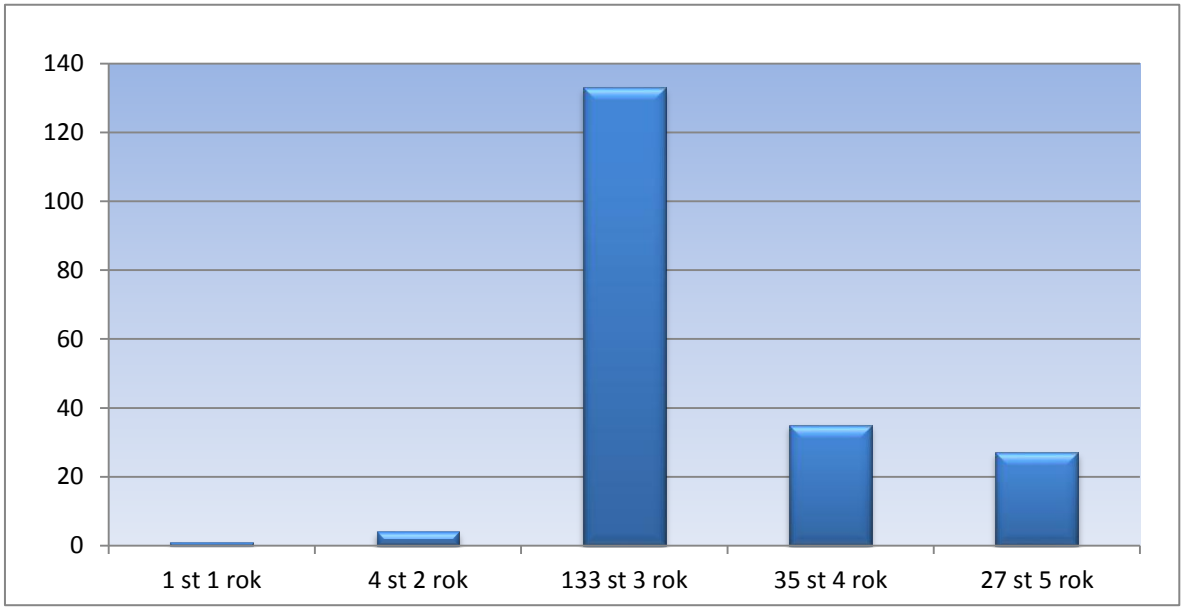
Föreningens fastighetsinnehav

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. Vid årsskiftet 2011/2012 var 159 lägenheter upplåtna som bostadsrätter och 41 som hyresrätter.

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 160 (f.å.155) stycken är upplåtna med bostadsrätt, 39 (f.å. 45) stycken är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har 1 (f.å.3) outhyrda lägenheter. 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.

Sammanställning av föreningens lokaler:

Verksamhet	Momspliktig	Yta kvm	Löptid t.o.m
Lokal (ingår i trädgårdsskötsel)	Nej	62	Outhyrd
Lokal (ingår i trädgårdsskötsel)	Nej	72	Outhyrd
Lokal (plats för radioantenn)	Ja	2	2014-09-30
Lokal (hobbylokal)	Nej	80	2012-09-30
Lokal (garage, Henriksdalsringen 39)	Ja	325	2012-09-30
Lokal (garage, Henriksdalsringen 53)	Ja	1 319	2012-09-30
Lokal (garage, Henriksdalsringen 65)	Ja	765	2012-09-30
	Sammanlagd lokalyta	**2 625**	

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
Snöröjning	Svea Park AB
Bredband	Stokab AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Elkraft Sverige AB/Nacka Energi
Värme	AB Stockholmshem
Vatten	AB Stockholmshem/Nacka Kommun
Sophämtning	Nacka Kommun, Svea Park AB
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ommålning, slipning av golv och nya stensocklar har utförts i trapphusen.
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 upphandlings underlag. Arbetet utfördes av HP-rör.
Arbete i projektgrupp (samtliga Brf på Henriksdalsberget) avseende eventuellt köp av panncentralen från Stockholmshem.
Upphandling av entreprenör för Relining-projektet
Avtal med Svea Park har tecknats för markskötsel och snöskottning.
I tvättstugan har två stycken grovtvättmaskiner samt en mangel bytts ut till nya.
Trädgårdsrenovering har påbörjats och fortsätter under 2012.
Föreningen har under året renoverat och sålt 5 st lägenheter. Sammanlagt har detta gett en intäkt på 13 Mkr
Från november blev vi tvungna att stänga grovsoprummen och endast ha dem öppna 1 timme/vecka p.g.a. att byggsopor slängdes och de orsakade stora extra kostnader.
Namn- och anslagstavlor har satts upp i entrèer mot gården.
En störningsjour har anlitats som boende kan ringa till vid störningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Renovering av avloppsstammar med relining
- Fortsätta med nyplanteringar i trädgården
- Ny ventilation i tvättstugan

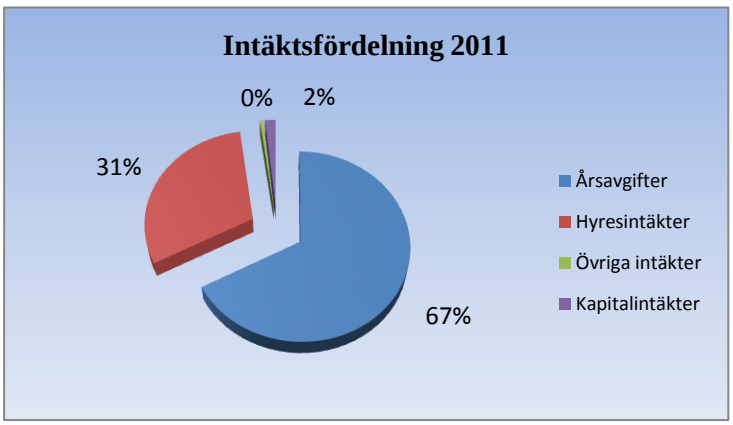
Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Avgiften har varit oförändrad under 2011. För att få balans i räkenskaperna kommer årsavgiften att höjas under de närmaste 5 åren.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter per kvm totalyta (genomsnitt)

Årsavgifter	371 kr
Hyresintäkter	169 kr
Övriga intäkter	3 kr
Kapitalintäkter	9 kr
Summa	**552 kr**

Kostnader per kvm totalyta (genomsnitt)

Fastighetsskötsel	57 kr
Reparation/underhåll	75 kr
Taxebundna kostnader	256 kr
Övriga driftkostnader	99 kr
Fastighetsskatt	15 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	30 kr
Arvoden och löner till styrelse	19 kr
Avskrivning	124 kr
Kapitalkostnader	80 kr
Summa	**754 kr**



Flerårsjämförelse/nyckeltal

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	10 701	11 365	2 519
Resultat efter fin. poster, tkr	-3 969	-2 659	-125
Balansomslutning, tkr	221 760	213 259	219 234
Soliditet, %	78%	78%	71%
Kassalikviditet, %	728%	490%	586%
Snittränta, %	3,52%	2,84%	0,94%
Årsavgift, kr/kvm boyta	550	550	638
Lån, kr/kvm boyta	2 634	2 634	3 524
Ränta, kr/kvm boyta	93	87	17
Värme, kr/kvm totalyta	145	138	34
El, kr/kvm totalyta	26	26	2
Vatten, kr/kvm totalyta	58	52	11

Vid jämförelse av nyckeltalen måste det beaktas att 2009 endast innehåller siffror för cirka 2 månader.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande

ansamlat resultat	-3 325 289
årets resultat	-3 968 609
	-7 293 898
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	542 358
i ny räkning överföres	-7 836 256
	-7 293 898

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

Brf Henrikdalshöjden
769606-9660

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 642 575	11 316 613
Övriga rörelseintäkter	2	58 291	48 204
		10 700 866	**11 364 817**
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-1 132 805	-1 107 876
Reparationer	4	-785 298	-565 098
Underhåll	5	-687 598	-796 491
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-5 037 449	-4 890 354
Övriga driftkostnader	7	-1 951 923	-2 367 903
Fastighetsskatt	8	-287 154	-283 260
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-581 687	-391 814
Arvoden och löner till styrelsen	10	-367 423	0
		-10 831 337	**-10 402 796**
Rörelseresultat före avskrivningar		**-130 471**	**962 021**
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 434 637	-2 238 029
Rörelseresultat		**-2 565 108**	**-1 276 008**
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		182 556	105 499
Räntekostnader		-1 586 058	-1 492 184
Räntesubventioner		0	3 886
Resultat efter finansiella poster		**-3 968 610**	**-2 658 807**
Årets resultat		**-3 968 610**	**-2 658 807**

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	199 565 753	199 314 942
Maskiner, inventarier och installationer	12	2 329 498	434 238
Pågående arbeten		0	13 356
		201 895 251	**199 762 536**
Summa anläggningstillgångar		**201 895 251**	**199 762 536**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		22 488	14 166
Övriga kortfristiga fordringar		325 522	406 092
Övriga fordringar		128 343	420 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	767 175	790 032
		1 243 528	**1 631 250**
Kassa och bank		18 621 046	11 945 038
Summa omsättningstillgångar		**19 864 574**	**13 576 288**
SUMMA TILLGÅNGAR		**221 759 825**	**213 338 824**

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		172 841 812	166 845 877
Upplåtelseavgifter		7 941 392	1 439 799
Reserv framtida fastighetsunderhåll		542 358	0
		181 325 562	**168 285 676**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 325 289	-124 124
Årets resultat		-3 968 609	-2 658 807
		-7 293 898	**-2 782 931**
Summa eget kapital		**174 031 664**	**165 502 745**
Avsättningar			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	45 000 000	45 000 000
Summa långfristiga skulder		**45 000 000**	**45 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		278 416	1 285 117
Skatteskulder		570 417	285 448
Övriga kortfristiga skulder		17 172	390 773
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		840 981	808 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 021 175	66 631
Summa kortfristiga skulder		**2 728 161**	**2 836 079**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**221 759 825**	**213 338 824**

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

Brf Henrikdalshöjden
769606-9660

K A S S A F L Ö D E S A N A L Y S

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 968 610	-2 658 807
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		2 434 637	2 238 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-1 533 973**	**-420 778**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		253 743	-748 445
Förändring av kortfristiga skulder		26 060	-428 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 254 169**	**-1 598 062**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 567 352	-1 723 143
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-4 567 352**	**-1 723 143**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		0	-15 211 098
Insatser & upplåtelseavgifter		12 497 528	12 375 699
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**12 497 528**	**-2 835 399**
Årets kassaflöde		**6 676 008**	**-6 156 604**
Likvida medel vid årets början		11 945 038	18 101 642
Likvida medel vid årets slut		**18 621 046**	**11 945 038**
		6 676 008	-6 156 604

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

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettförsäljningsvärde.

Fordringar

Fodringar 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

Föreningens fond för yttre underhåll

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock

Antalet anställda

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

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	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	7 318 540	7 607 144
	Hyresintäkter bostäder	3 025 481	3 401 790
	Hyresintäkter lokaler	290 812	299 943
	Övriga hyresintäkter	7 742	7 736
		10 642 575	**11 316 613**

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	Fastighetsskatt	0	1 470
	Övriga fasta intäkter	26 404	30 201
	Överlåtelse- & pantavgifter	27 956	14 978
	Fakturerade kostnader	1 900	1 400
	Övriga intäkter	2 031	155
		58 291	**48 204**

Not 3	Fastighetsskötsel	2011	2010
	Fastighetsskötsel enligt avtal	241 146	107 414
	Städ	578 700	387 210
	OVK kostnad	16 874	160 848
	Hissbesiktning/service	23 169	0
	Självförvaltning	23 057	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	155 707	418 104
	Förbrukningsmaterial	94 152	34 299
		1 132 805	**1 107 875**

Not 4	Reparationskostnader	2011	2010
	Reparation byggnader	299 951	212 820
	Reparation hiss	40 538	75 749
	Reparation tvättstuga	57 878	150 360
	Reparation installationer	334 446	178 860
	Reparation värmeinstallationer	27 402	43 766
	Rep markanläggningar	23 500	-96 457
	Försäkringsskador	1 583	0
		785 298	**565 098**

Not 5	Underhållskostnader	2011	2010
	Underhåll gemens. utrymme	570 493	316 374
	Underhåll installationer	56 185	225 628
	Underhåll huskropp utv.	60 920	0
	Underhåll av markytor	0	254 489
		687 598	**796 491**

Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
	El	511 565	503 602
	Fjärrvärme	2 860 760	2 719 218
	Vatten	1 152 262	1 034 346
	Sophämtning	512 862	633 188
		5 037 449	**4 890 354**

Not 7	Övriga driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsförsäkringar	137 555	138 568
	Självrisk	20 751	36 301
	Tomträttsavgäld	1 444 000	1 444 000
	Garagehyror	233 371	633 751
	Kabel-TV/Bredband	116 246	115 283
		1 951 923	**2 367 903**

Not 8	Fastighetsskatt	2011	2010
	Fastighetsskatt bostäder	259 297	254 123
	Fastighetsskatt lokaler	27 860	27 860
	Fastighetsskatt föregående år	-3	1 277
		287 154	**283 260**

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader

	2011	2010
Lokalhyra	5 400	0
Möteskostnader, stämma m.m.	37 869	62 825
Telekommunikation	3 976	8 330
Datakommunikation	6 182	24 423
Indrivningskostnader	26 935	37 528
Revisionsarvode	37 812	40 481
Arvode ekonomisk förvaltning	338 838	117 817
Konsultarvoden	22 063	19 876
Medlemsavgift organisationer	4 971	4 861
Övriga externa tjänster	19 635	0
Övriga omkostnader	78 005	75 673
	581 686	**391 814**

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	**2011**	**2010**
Margareta Kleberg		
Revisionsuppdrag	37 812	40 481
	37 812	**40 481**

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	**2011**	**2010**
Arvoden till styrelsen	288 400	0
Arbetsgivaravgifter	79 023	0
	367 423	**0**

Not 11 Byggnader och mark	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde:		
Byggnad	200 516 520	200 516 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**200 516 520**	**200 516 520**
Ack. Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 406 198	-401 033
Årets avskrivningar	-2 005 165	-2 005 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 411 363**	**-2 406 198**
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	784 765	0
Årets anskaffningsvärde	2 492 284	784 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 277 049**	**784 765**
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-63 427	0
Årets avskrivningar	-194 289	-63 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-257 716**	**-63 427**
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	604 103	0
Årets anskaffningsvärde	87 557	604 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**691 660**	**604 103**
Ack. avskrivningar markanläggnignar		
Ingående avskrivningar	-120 821	0
Årets avskrivningar	-129 576	-120 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-250 397**	**-120 821**
Utgående planenligt restvärde	**199 565 753**	**199 314 942**
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

	2011	2010
Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	486 159	165 240
Årets anskaffningsvärde	2 000 867	320 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 487 026**	**486 159**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-51 921	-3 305
Årets avskrivningar enligt plan	-105 607	-48 616
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-157 528**	**-51 921**
Utgående planenligt restvärde	**2 329 498**	**434 238**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011	2010
Kabel-TV/Datakommunikation	34 095	16 604
Försäkring	114 448	113 196
Förvaltningsarvode	183 260	177 516
Tomträttsavgäld	361 000	361 000
Förutbetald el		60 885
Förutbetald hisservice	44 447	44 384
Övriga förutbetalda kostnader		16 447
Upplupna ränteintäkter	29 924	
	767 175	**790 032**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för-ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	166 845 877	5 995 935	172 841 812
Upplåtelseavgifter	1 439 799	6 501 593	7 941 392
Reserv framtida fastigh.underhåll	0	542 358 *	542 358
	168 285 676		**181 325 562**
Balanserat resultat	-124 124	-3 201 165	-3 325 289
Resultat föregående år	-2 658 807	2 658 807	0
Årets resultat	0	-3 968 609	-3 968 609
	-2 782 931		**-7 293 898**

* Avsättning enligt stämmobeslut	542 358
	542 358

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2011	2010
SBAB	4,010%	Rörligt	10 000 000	10 000 000
SBAB	3,870%	Rörligt	17 500 000	17 500 000
SBAB	4,130%	2014-08-15	17 500 000	17 500 000
			45 000 000	**45 000 000**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2011**	**2010**
El	21 159	0
Fjärrvärme	912 581	0
Sophämtning	15 109	7 731
Städning	28 983	28 900
Revisionsarvode	30 000	30 000
Övrigt	13 343	0
	1 021 175	**66 631**

Stockholm den 24 / 5 2012

Glenn Lötberg
Ordförande

Jonas Vilhelmsson
Ledamot

Åke Löf
Ledamot

Iván Labbé-Reyna
Ledamot

Eva Åhrberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2012

Margareta Kleberg
Aukt rev, Kleberg Revision AB

Annica Holst
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Henriksdalshöjden

769606-9660

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Henriksdalshöjden för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.
En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt 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.

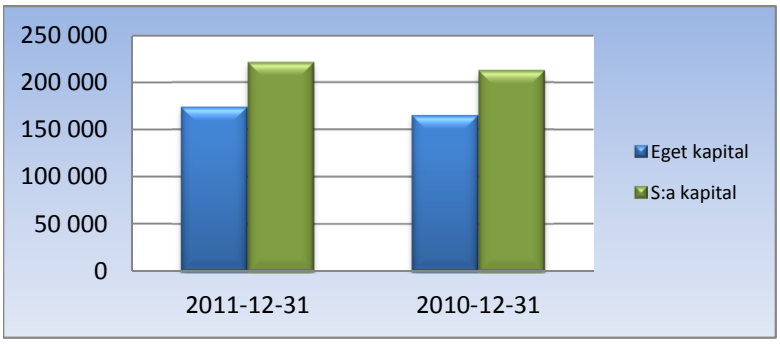
Stockholm den 25 maj 2012

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

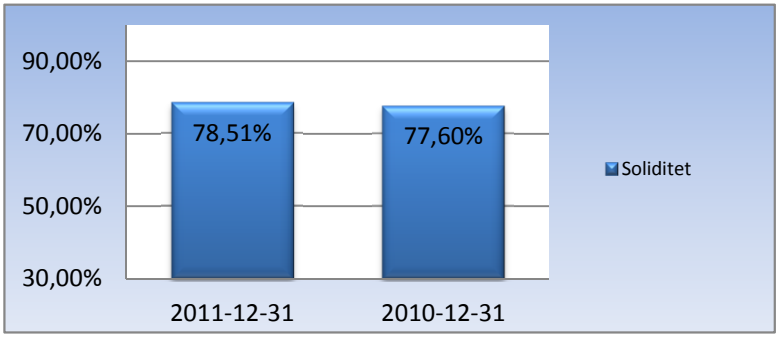
Annica Holst
Intern revisor

Årsredovisningen i bilder

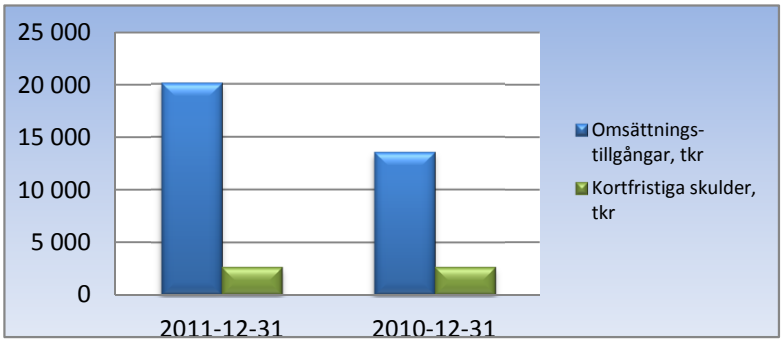
Soliditet



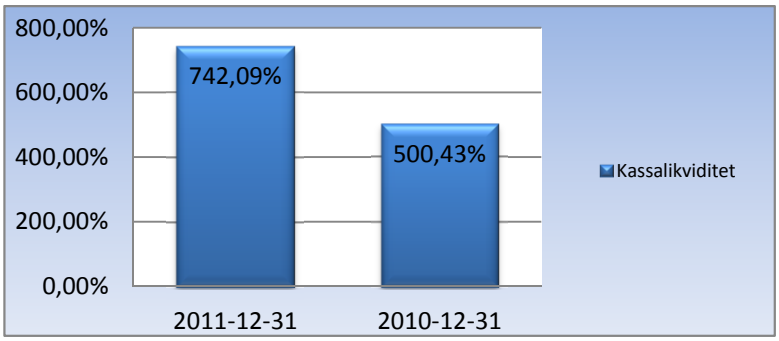
Kommentar
God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.



Kassalikviditet

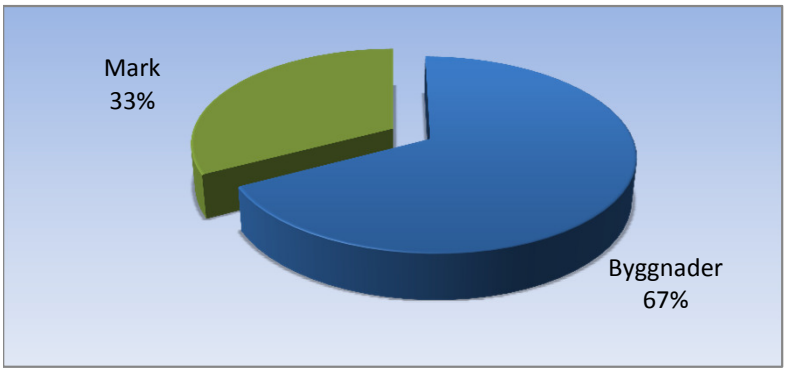


Kommentar
God kassalikviditet är > 115%.



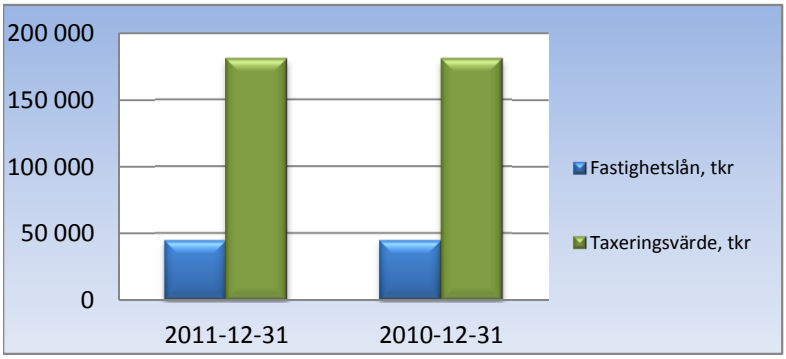
Årsredovisningen i bilder

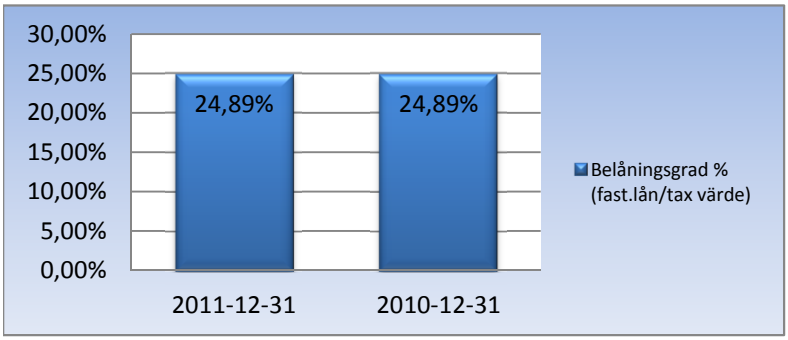
Taxeringsvärde



Kommentar
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

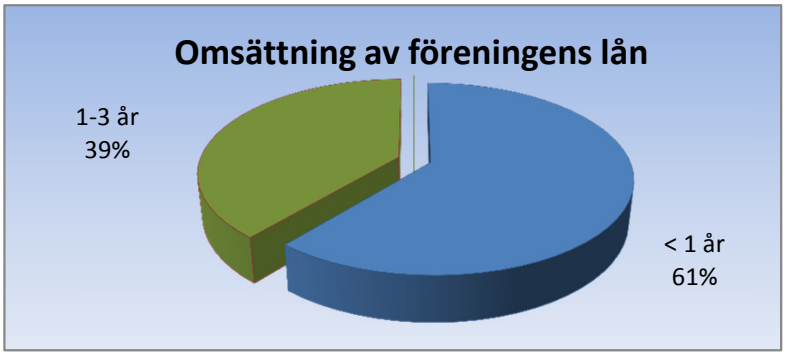
Belåningsgrad





Kommentar
Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.

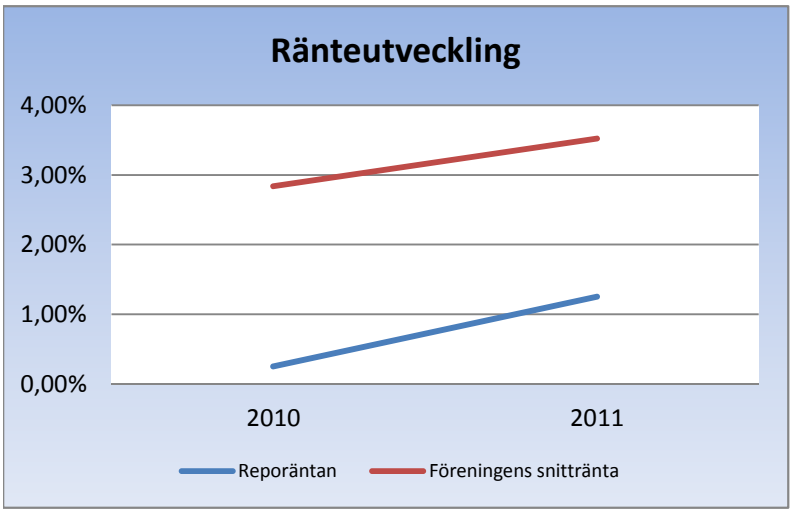
Låneportfölj



Kommentar
Lånens omsättningtid från 2011-12-31.

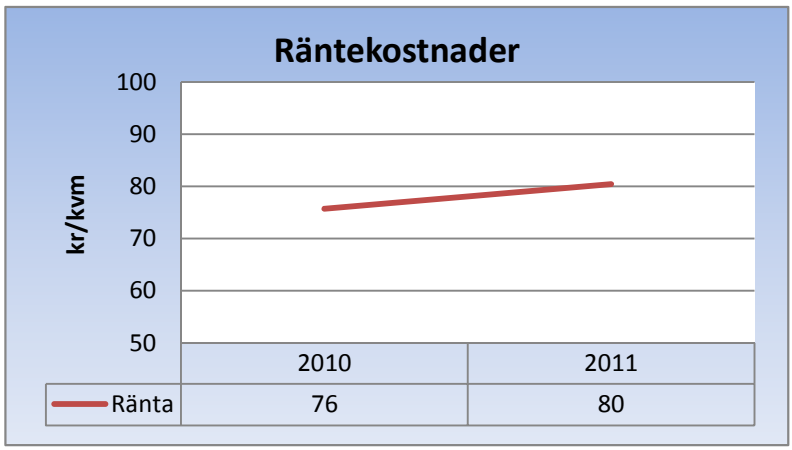
Årsredovisningen i bilder

Ränteutveckling

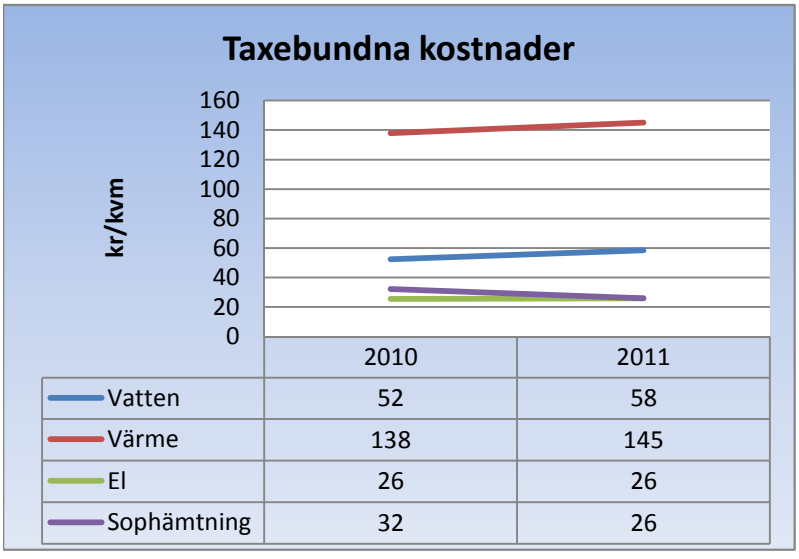


Kommentar
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



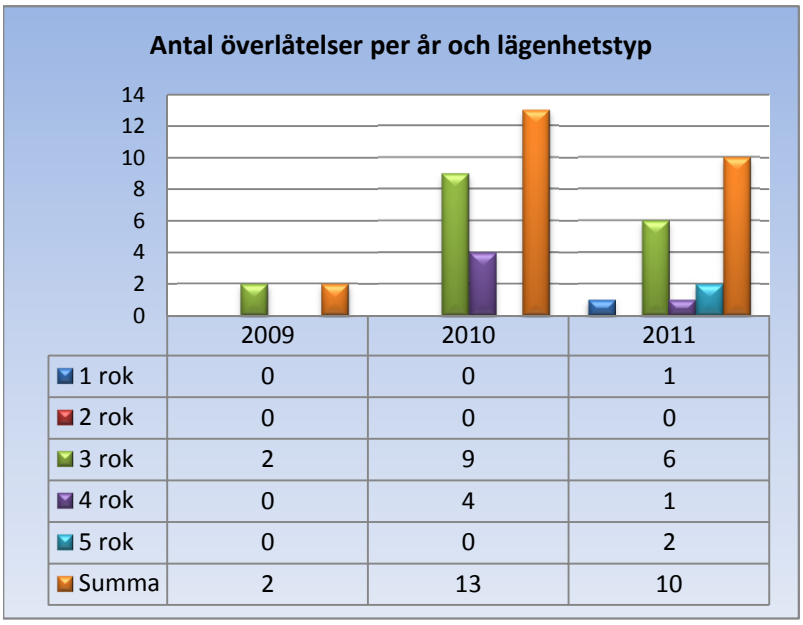
Kommentar
Ingen



Kommentar
Ingen

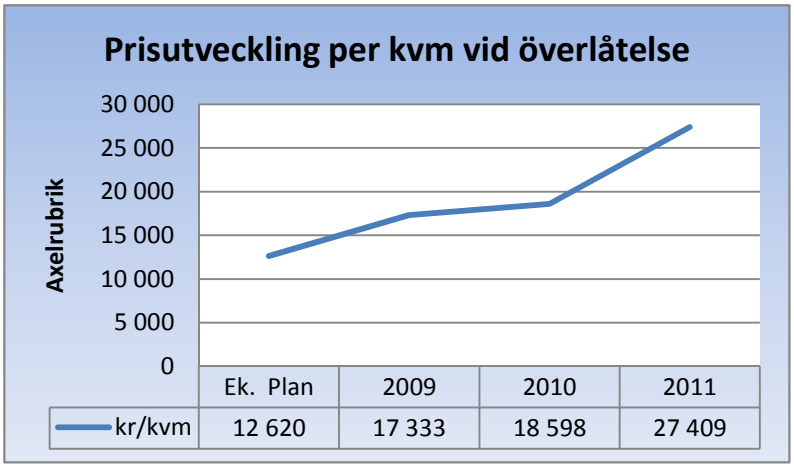
Årsredovisningen i bilder

Överlåtelser



	2009	2010	2011
1 rok	0	0	1
2 rok	0	0	0
3 rok	2	9	6
4 rok	0	4	1
5 rok	0	0	2
Summa	2	13	10

Kommentar
I diagramet är endast överlåtelser till utomstående medtaget.



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

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. Förvaltnings-berättelsen 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 likvid-konton. 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 panter*,** 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 kapital-skuld och pantbrevets värde.

Egna anteckningar:

Egna anteckningar:

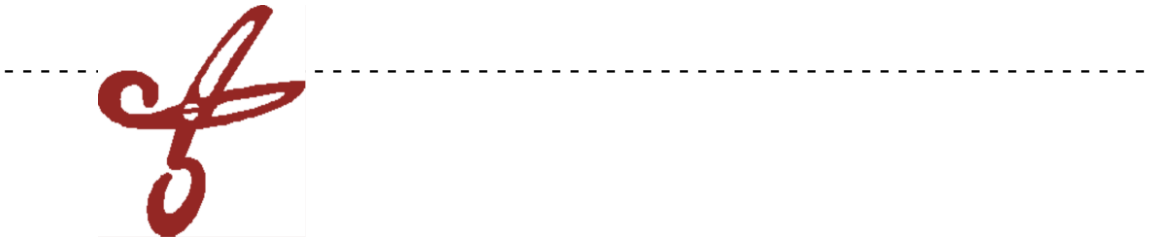
Egna anteckningar:

Fullmakt för ombud

På föreningensstämman 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