

ÅRSREDOVISNING

2003-01-01 -- 2003-12-31

för

**Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954**

Årsredovisningen omfattar:

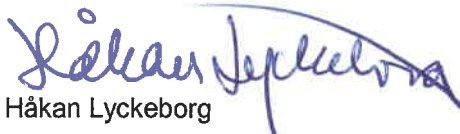
Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2004. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 24 maj 2004.


Håkan Lyckeberg



ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTHAGSHUS

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2003-01-01--2003-12-31.

Styrelse

Håkan Lyckeberg	Ordförande
Rolf Holmqvist	Sekreterare
Håkan Settersjö	Teknisk ledamot
Cecilia Stureborg von Schéele	Kassör, informationsfrågor

Styrelsesuppleant

Lena Thebo Broström

Revisorer

Henrik Moberg
Mats Carlberg

Revisorssuppleanter

Hadar Foxberg
Erik Myrhage

Extern revisor

Per-Olof Pettersson Godkänd revisor, Revisionstjänst AB

Valberedning

Erik Myrhage Sammankallande
Hadar Foxberg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2003. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter samt sammanträtt vid 11 protokollförda styrelsemöten.

Styrelseförändringar

Vid en extra föreningsstämma den 20 februari 2003 skedde fyllnadsväl till styrelsen genom val av Richard Hellestedt och Håkan Settersjö till ordinarie styrelseledamöter. Från hösten 2003 och fram till våren 2004 har Ove Högberg varit adjungerad ledamot för tekniska frågor.

Överlåtelse

Under året har 54 överlåtelseavtal inkommit.

Handwritten signatures:
Håkan Lyckeberg
Rolf Holmqvist
Hadar Foxberg

Fastighetsförvaltning

Föreningens avtal med Fastigheternas Servicecentral har fungerat väl.

Föreningens grönytor upprustades med plantering av ett antal träd och buskar. Ett femtontal buskar vid Krångedev. 19 som inte tog sig vid planteringen byttes ut vid garantibesiktning.

Brandvarnare har monterats i föreningens lägenheter under mars och maj 2004.

Boendeparkering

Stockholms Stad, Gatu- och fastighetskontoret, har beslutat att införa boendeparkering i Hjorthagen. Den började tillämpas från och med den 1 april 2004.

Tvättstugorna

Under hösten 2002 genomfördes åtgärder för att komma tillrätta med buller i tvättstugan på Älvkarleövägen. Trots dessa åtgärder var vid bullermätning i mars 2003 bullernivåerna över tillåtna gränsvärden.

Under 2003 och 2004 har dessa arbeten fortsatt, tvättmaskinerna har försetts med flytande fundament, fläktarna i torkrummet har fått ett fristående montage samt att dämpande gummidetaljer har monterats på tvättvagnarna.

Vid den senaste mätningen i mars 2004 visade det sig att arbetet fallit väl ut. Sammanfattningsvis konstaterades att Socialstyrelsens allmänna råd om om buller och höga ljudnivåer inte överskrids i en ovanförliggande lägenhet vid användning av tvättmaskiner, torkrummet och tvättvagnar. De sedan en tid begränsade tvätt-tiderna kunde därmed återgå till de tidigare gällande. Motsvarande åtgärder genomförs i tvättstugan på Motalavägen.

Ekonomi

Efter bokslutsdispositioner visar årets verksamhet ett överskott på 806 kr. Avsättning till fonden för yttre reparationer har gjorts med 307 000 kr.

Till följd av höjda taxeringsvärden på föreningens fastigheter, som medför både ökad fastighets- och inkomstskatt samt höjda fasta och rörliga avgifter för fjärrvärme har lägenhetsavgifterna höjts per 30 juni och per 31 december. Sammanlagd höjning är ca 200 kr per månad. Resultatet av den pågående fastighetstaxeringen kommer att meddelas föreningen senast den 30 juni 2004.

Den mark som föreningens byggnader är uppförda på innehåses med tomträtt. Nuvarande avtal för tomträttsavgälden löper ut den 31 mars 2005. Nytt avtal har tecknats för 10 år från den 1 april 2005. Det innebär att avgälden ökar med ca 33 % till 986.000 kr per år.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel
Årets resultat

806
<u>806</u>

Styrelsen föreslår att:
till dispositionsfonden överföra

806
<u>806</u>

Beträffande bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	Not	2003	3 (9) 2002
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning	1	9,167,411	8,978,249
		9,167,411	8,978,249
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-5,885,568	-6,502,407
Övriga externa kostnader	3	-220,432	-136,992
Personalkostnader	4	-101,949	-100,705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1,225,540	-1,244,390
Avsättning yttre reparationsfond		-307,000	-307,000
lanspråkstagande av yttre reparationsfond		0	705,000
Rörelseresultat		1,426,922	1,391,755
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		15,319	70,356
Räntekostnader		-857,247	-1,099,740
Resultat efter finansiella poster		584,994	362,371
Skatt på årets resultat		-584,188	-360,657
ÅRETS RESULTAT		806	1,714

Handwritten signatures and initials in blue ink.

			4 (9)
BALANSRÄKNING	Not	2003-12-31	2002-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	23,779,202	24,879,602
Inventarier	6	308,967	434,108
		24,088,169	25,313,710
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats i SBC		5,900	5,900
		5,900	5,900
Summa anläggningstillgångar		24,094,069	25,319,610
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		88,130	45,236
Skattefordran		-	39,141
Övriga fordringar		1,190	52,154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	24,126	17,911
		113,446	154,442
Kassa och bank		2,614,426	2,484,316
Summa omsättningstillgångar		2,727,872	2,638,758
SUMMA TILLGÅNGAR		26,821,941	27,958,368

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING	Not	2003-12-31	2002-12-31
5 (9)			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inträdes- och grundavgifter		337,310	337,310
Medlemmars kapitaltillskott		1,837,990	1,837,990
Upplåtelseavgift		1,904,510	1,030,000
Fond för yttre reparation		3,107,300	2,800,300
Summa bundet eget kapital		7,187,110	6,005,600
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		109,877	108,163
Årets resultat		806	1,714
Summa fritt eget kapital		110,683	109,877
Summa eget kapital		7,297,793	6,115,477
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16,876,597	19,527,661
		16,876,597	19,527,661
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		317,651	543,326
Skatteskulder		285,780	-
Övriga skulder		4,012	3,900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2,040,108	1,768,004
		2,647,551	2,315,230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26,821,941	27,958,368

POSTER INOM LINJEN		2003-12-31	2002-12-31
Ställda säkerheter	10	18,617,000	27,314,000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature and initials in blue ink.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen:

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	1,5%
Renovering stambyte	3%
Renovering fasad	3%
Inventarier	20%

Avsättning till yttre reparationsfond

Minimiavsättning till yttre reparationsfond görs enligt stadgarna med 0,3% av fastigheternas taxeringsvärden, vilket preciserats till byggnadernas taxeringsvärde pga starkt ökande markvärde. Föreningen har tidigare i balansräkningen redovisat fond för yttre underhåll som avsättning. I enlighet med BFNAR 2003:4 har detta ändrats och fonden utgör nu en del av föreningens bundna egna kapital.

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

Intäkterna fördelas enligt följande:	2003	2002
Årliga avgifter	8,777,878	8,453,380
Hyror	271,475	384,280
Garagehyror	102,375	100,890
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter m. m.	15,683	39,699
Summa	9,167,411	8,978,249

Not 2 Fastighetskostnader

Fastighetskostnader fördelas enligt följande:	2003	2002
Värme	2,633,048	2,528,523
Vatten	364,051	370,175
Elenergi	256,902	195,253
Sophämtning	87,098	108,772
Städning	244,139	225,223
Omkostnader för tvättstugor	75,487	24,374
Omkostnader för planteringar, trottoarer, övr gårdsarbete	143,810	137,531
Kabel-TV	190,927	161,187
Fastighetsunderhåll	296,755	150,308
Lås/nycklar	9,903	1,143
Försäkring	174,643	158,323
Tomträttsavgäld	743,120	743,148
Fastighetsskatt	637,920	533,740
Dräneringsarbeten fuktskada	11,025	855,243
Jouravtal	16,740	12,113
Måleriarbeten	-	267,301
Flaggstång	-	18,375
Teknisk konsultation	-	11,675
Summa	5,885,568	6,502,407

Tioårigt tomträttsavtal löper från den 1 april 1995. Nytt avtal har tecknats för 10 år från den 1 april 2005.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2003	2002
Lekmannarevision	5,380	5,380
Revisionsuppdrag, extern revisor	41,250	38,875
Övriga uppdrag, extern revisor	-	9,250
Summa	46,630	53,505

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 4 Personalkostnader

	2003	2002
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelsen	77,500	77,500
Övriga anställda	600	0
Totala löner och ersättningar	78,100	77,500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	23,849	23,205
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter	101,949	100,705

Not 5 Byggnader och mark

	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärde		
Byggnader	3,360,000	3,360,000
Garage	107,554	107,554
Renovering stambyte	25,008,919	25,008,919
Renovering fasad	10,126,250	10,126,250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38,602,723	38,602,723
Ingående avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-50,400	-
Garage	-107,552	-107,552
Renovering stambyte	-7,138,919	-6,388,919
Renovering fasad	-6,426,250	-6,126,250
Årets avskrivningar enligt plan	-1,100,400	-1,100,400
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14,823,521	-13,723,121
Utgående planenligt restvärde	23,779,202	24,879,602
Taxeringsvärden		
Byggnader	77,207,000	65,292,000
Mark	44,343,000	37,072,000
Summa	121,550,000	102,364,000

Garagen är uppförda på hyrd mark. Föreningen har ett avtal med Stockholms Stad vilket förlängs på årlig basis. Nu gällande avtal löper till den 30 juni 2004.

Not 6 Inventarier

	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärde	911,176	710,013
Inköp	-	201,163
Utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	911,176	911,176
Ingående avskrivningar enligt plan	-477,068	-333,078
Utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-125,141	-143,990
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-602,209	-477,068
Utgående planenligt restvärde	308,967	434,108

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2003-12-31	2002-12-31
Upplupna intäkter	-	2,730
Övriga poster	24,126	15,181
Summa	24,126	17,911

Not 8 Förändring i eget kapital

	Inträdes- och grund- avgifter	Medlem. Kapital- tillskott	Fond för yttre reparation	Upplåtelse- avgift	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	337,310	1,837,990	2,800,300	1,030,000	108,163	1,714
Vinstdisposition enligt beslut vid årets föreningsstämma					1,714	-1,714
Avsättning fond för yttre reparation			307,000			
Upplåtelseavgift				874,510		
Årets resultat						806
Utgående balans	337,310	1,837,990	3,107,300	1,904,510	109,877	806

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2003-12-31	2002-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1,854,967	1,563,723
Upplupna sociala avgifter	8,779	9,060
Upplupna räntekostnader	42,192	52,494
Övriga poster	134,170	142,727
Summa	2,040,108	1,768,004

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 10 Ställda säkerheter

	2003-12-31	2002-12-31
Skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	18,617,000	27,314,000
Summa	18,617,000	27,314,000

Stockholm den 15 maj 2004.



Håkan Lyckeberg
Ordförande



Rolf Holmqvist

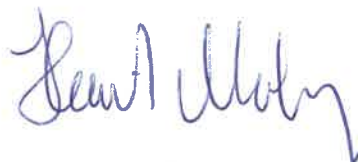


Håkan Settersjö

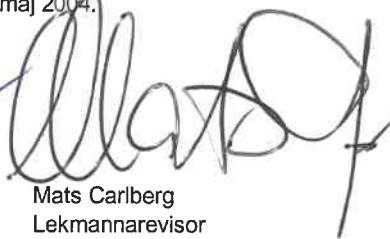


Cecilia Stureborg von Schéele

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 maj 2004.



Henrik Moberg
Lekmannarevisor



Mats Carlberg
Lekmannarevisor



Per Olof Petterson
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hjorthagshus

Org.nr 702000-8954

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för 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 handlat i strid med lagen om bostadsrättsrättföreningar, 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 15 maj 2004



Mats Carlberg
Lekmannarevisor



Henrik Moberg
Lekmannarevisor



Per-Olof Pettersson
Godkänd revisor