

Årsredovisning för

# Brf Hjorthagshus

702000-8954

Räkenskapsåret  
2006-01-01 - 2006-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjorthagshus, 702000-8954 får härmed avge årsredovisning för 2006.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Håkan Lyckeberg, ordförande Johan Jifält, vice ordförande Jens Fransson, kassör Håkan Settersjö, sekreterare Lena Thebo, ledamot
Suppleanter	Pontus Weström
Revisorer	Henrik Moberg Mats Carlberg
Revisorssuppleanter	Åsa Lindholm Richard Hellestedt
Extern revisor	Per-Olof Pettersson, godkänd revisor Revisionstjänst AB
Valberedning	Hadar Foxberg Peter Kristensson Marcus Nyman Joakim Stork, sammankallande Katarina Wigzell

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2006. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter samt sammanträtt vid 13 protokollförda styrelsemöten.

Under år 2006 har 52 överlåtelseavtal inkommit.

### Förvaltning

Den löpande tekniska förvaltningen har under året utförts av Adfingo Fastighetservice AB.

Sedan den 1 oktober 2006 sköts föreningens ekonomiska förvaltning av Ekonomistöd AB. Vid denna tidpunkt infördes också månadsvisa betalningar med ocr-nummer av avgifterna, vilket fungerar mycket bra.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Styrelsen är ansvarsförsäkrad i samma bolag.

### Reparation/Underhåll

Under februari-mars 2006 genomfördes spolning av köks- och badrumsstammarna.

Bättringsmålning genomfördes i vissa trapphus under maj-juni 2006.

Ny entrémattor har lagts ut i trapphusen.

Närmast förestående underhållsprojekt är fönstermålning. Ett provfönster har renoverats och ett underlag för upphandling är under framtagande.

## Ekonomi

Med tanke på renovering av fönster föreslås att avsättning till fonden för yttre (gemensamma) renoveringar görs med 1 134 000 kr (föregående år 1 368 700 kr). Härutöver redovisat överskott 68 kr föreslås tillföras dispositionsfonden.

Skattebelastningen för föreningen (fastighetsskatt och inkomstskatt) har fr.om. inkomståret 2007 minskat efter Riksdagens beslut hösten 2006. Mot denna bakgrund har månadsavgiften för lägenheterna sänkts med 3,0 % från den 1 april 2007.

## Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
balanserat resultat	111 435
årets resultat	1 134 068
Totalt	1 245 503
disponeras för	
avsättning yttre fond enl. stadgar och för planerat fönsterunderhåll	1 134 000
balanseras i ny räkning	111 503
Summa	1 245 503

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01- 2005-12-31</i>
<b>Förvaltningsintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	10 695 096	9 286 425
		10 695 096	9 286 425
<b>Fastighetens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-6 832 511	-6 444 742
Övriga externa kostnader	3	-192 113	-158 507
Personalkostnader	4	-120 691	-106 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 146 457	-1 243 986
		-8 291 772	-7 953 249
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 403 324</b>	<b>1 333 176</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 684	3 457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 691	-429 792
		-360 007	-426 335
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 043 317</b>	<b>906 841</b>
Skatt på årets resultat		-909 249	-906 360
<b>Årets resultat</b>		<b>1 134 068</b>	<b>481</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 478 002	21 578 402
Inventarier	6	23 271	40 240
		<u>20 501 273</u>	<u>21 618 642</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		5 900	5 900
Övriga långfristiga placeringar	7	37 500	37 500
		<u>43 400</u>	<u>43 400</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 544 673</b>	<b>21 662 042</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		303 254	95 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	339 804	4 657
		<u>643 058</u>	<u>100 037</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 434 094	2 668 792
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 077 152</b>	<b>2 768 829</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 621 825</b>	<b>24 430 871</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inträdes- och grundavgifter		337 310	337 310
Medlemmars kapitaltillskott		1 837 990	1 837 990
Upplåtelseavgift		1 904 510	1 904 510
Fond för yttre underhåll		4 860 000	4 860 000
		<u>8 939 810</u>	<u>8 939 810</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		111 435	110 954
Årets resultat		1 134 068	481
		<u>1 245 503</u>	<u>111 435</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 185 313</b>	<b>9 051 245</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	11 484 246	12 517 588
		<u>11 484 246</u>	<u>12 517 588</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		397 659	430 014
Skatteskulder		79 232	288 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 475 375	2 143 087
		<u>1 952 266</u>	<u>2 862 038</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 621 825</b>	<b>24 430 871</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<i>Ställda säkerheter</i>	<i>13 674 000</i>	<i>13 674 000</i>

*Ansvarsförbindelser*

*Inga*

*Inga*

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska värde.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Renovering stambyte och fasad	3
-Inventarier	20

### Avsättning till yttre reparationsfond

Minimiavsättning till yttre reparationsfond görs enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet. Föregående års avsättning redovisades genom avdrag från de årliga avgifterna.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Inkomstskatter

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

## Noter

### Not 1 Förvaltningsintäkter

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Årsavgifter	10 054 740	8 686 044
Hyror	432 103	386 819
Garagehyror	153 900	153 900
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter mm	31 918	42 170
Övriga intäkter	22 435	17 492
<b>Summa</b>	<b>10 695 096</b>	<b>9 286 425</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Värme	2 816 993	2 845 205
Vatten	325 216	351 521
Återbäring vatten	-122 394	
El	190 973	243 844
Sophämtning	131 080	125 158
Städning	242 743	238 007
Omkostnader för tvättstugor	39 717	16 192
Omkostnader för planteringar, trottoarer, trädbeskärning, trädfällning	55 313	5 859
Snöröjning	51 023	42 374
Kabel-TV	315 585	300 570
Fastighetsunderhåll	487 693	350 166
Lås/nycklar	11 023	2 319
Försäkring	191 899	191 899
Tomträttsavgäld (Tioårigt tomträttsavtal löper från den 1 april 2005.)	987 622	926 497
Fastighetsskatt	785 830	732 996
Fuktskada	7 125	15 385
Jouravtal	22 944	45 567
Brandtätning	-	11 183
Stamspolning	292 126	
<b>Summa</b>	<b>6 832 511</b>	<b>6 444 742</b>

### Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
<i>Revisionstjänst AB</i>		
Revisionsuppdrag, extern revisor	39 406	53 437
Lekmannarevision	5 380	5 380
<b>Summa</b>	<b>44 786</b>	<b>58 817</b>

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



## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Styrelsen, ordinarie arvode	81 375	81 375
Styrelsen, extra arbete enligt årsstämmobeslut	11 400	-
<b>Summa</b>	<b>92 775</b>	<b>81 375</b>
Sociala kostnader	27 916	24 639

## Not 5 Byggnad och mark

	2006-12-31	2005-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	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
	38 602 723	38 602 723
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Byggnad	-201 600	-151 200
-Garage	-107 552	-107 552
-Renovering stambyte	-9 388 919	-8 638 919
-Renovering fasad	-7 326 250	-7 026 250
-Årets avskrivning enligt plan	-1 100 400	-1 100 400
	-18 124 721	-17 024 321
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 478 002</b>	<b>21 578 402</b>
Taxeringsvärde byggnader:	67 409 000	67 409 000
Taxeringsvärde mark:	85 233 000	85 233 000
Taxeringsvärde garagebyggnader:	441 000	441 000
	153 083 000	153 083 000

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 2007.

## Not 6 Inventarier

	2006-12-31	2005-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	911 175	911 175
-Nyanskaffningar	29 088	
	940 263	911 175
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-870 935	-727 349
-Årets avskrivning enligt plan	-46 057	-143 586
	-916 992	-870 935
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>23 271</b>	<b>40 240</b>

## Not 7 Övriga långfristiga placeringar

	2006-12-31	2005-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 500	37 500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 500</b>	<b>37 500</b>

## Specifikation av föreningens innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Företag/ org nr, säte	Antal andelar	Redovisat värde
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB 556576-7299, Stockholm	1500	37500

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	334 604	4 657
Upplupna intäkter	5 200	
	<b>339 804</b>	<b>4 657</b>

## Not 9 Eget kapital

	Inträdes & grundavg.	Medlem. kap.- tillskott	Fond för yttre reparation	Upplåtelse- avgift	Dispositions- fond	Årets resultat
Vid årets början	337 310	1 837 990	4 860 000	1 904 510	110 954	481
Disposition enl föreningsstämmobeslut					481	-481
Årets resultat						1 134 068
<b>Vid årets slut</b>	<b>337 310</b>	<b>1 837 990</b>	<b>4 860 000</b>	<b>1 904 510</b>	<b>111 435</b>	<b>1 134 068</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

Föreningens lån	Konverterings- datum	Ränta 2006-12-31	Kapitalskuld 2006-12-31	Kapitalskuld 2005-12-31
Swedbank Hypotek	2009-06-10	2,94	6 687 000	6 687 000
Swedbank Hypotek	2007-12-10	3,09	2 797 246	5 830 588
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	3,366	2 000 000	
			<b>11 484 246</b>	<b>12 517 588</b>

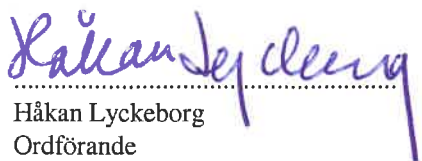
Som säkerhet för lånen finns fastighetsinteckningar på sammanlagt 13 674 000 kr.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetalda hyres-/avgiftsintäkter	890 030	1 937 670
Upplupna sociala avgifter	13 283	3 432
Upplupna räntekostnader	34 839	30 181
Övriga upplupna kostnader	537 223	171 804
	<b>1 475 375</b>	<b>2 143 087</b>

## Underskrifter

Stockholm den 17 april 2007

  
.....

Håkan Lyckeberg  
Ordförande

  
.....


Johan Jifält

  
.....

Jens Fransson

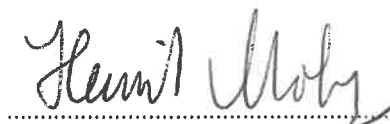
  
.....

Håkan Settersjö

  
.....

Lena Thebo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2007

  
.....

Henrik Moberg  
Lekmannarevisor

  
.....

Mats Carlberg  
Lekmannarevisor

  
.....

Per-Olof Pettersson  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjorthagshus

Org.nr 702000-8954

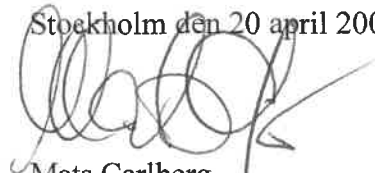
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 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 ekonomiska föreningar, 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 20 april 2007



Mats Carlberg  
Lekmannarevisor



Henrik Moberg  
Lekmannarevisor



Per-Olof Pettersson  
Godkänd revisor