

ÅRSREDOVISNING

2004-01-01 -- 2004-12-31

för

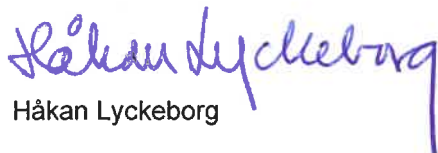
**Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954**

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 12 maj 2005. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 12 maj 2005


Håkan Lyckeberg

ÅRSREDOVISNING

2004-01-01 -- 2004-12-31

för

**Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954**

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse

1

Resultaträkning

3

Balansräkning

4

Tilläggsupplysningar

6

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTHAGSHUS

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01–2004-12-31.

Styrelse

Håkan Lyckeberg	Ordförande
Johan Jifält	Vice Ordförande
Beatrice Löfling	Kassör
Håkan Settersjö	Sekreterare
Lena Thebo	Ledamot
Sylvia Åvall	Ledamot

Styrelsesuppleant

Sven Olof Persson

Revisorer

Henrik Moberg
Mats Carlberg

Revisorssuppleanter

Åsa Lindholm
Erik Myrhage

Extern revisor

Per-Olof Pettersson Godkänd revisor, Revisionstjänst AB

Valberedning

Hadar Foxberg	Sammankallande
Peter Kristensson	
Sara Runeborg	
Joakim Stork	

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2004. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter samt sammanträtt vid 14 protokollförda styrelsemöten.

Överlåtelse

Under året har 36 överlåtelseavtal inkommit.

Fastighetsförvaltning

Föreningens avtal med Fastigheternas Servicecentral AB har fungerat väl.

Brandvarnare har monterats i föreningens lägenheter under mars och maj 2004. Tyvärr med undantag för åtta lägenheter, där det hittills inte varit möjligt att få tillträde. Dessa får ett förnyat erbjudande. Detta känns än mer viktigt sedan det utbrutit brand i en lägenhet den 23 mars 2005. Branden kunde snabbt begränsas tack vare brandvarnaren.

Ytterligare brandsäkringsåtgärder har vidtagits genom att brandtätning skett i källarna. Det innebär att håll kring rör-genomföringar etc har tätats, så att utbredningen av rökgaser begränsas vid ev. brand i en källare.

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

Boendeparkering

Stockholms Stad, Gatu- och Fastighetskontoret, beslöt att införa boendeparkering i Hjorthagen fr.o.m. den 1 april 2004.

Kabel-TV

ComHem är föreningens leverantör av kabel-TV. Kabel-TV-nätet har under mars-april 2005 uppgraderats av ComHem till multimediasstandard (3 hål i uttaget). Detta har skett utan särskild kostnad för föreningen. Den nya anläggningen tas i drift under maj 2005.

Tvättstugor

Under en tid har det genomförts åtgärder för att komma tillrätta med buller från tvättstugan på Älvkarleövägen, då det vid en bullermätning visat sig att ljudnivåerna överskred tillåtna gränsvärden. Arbetet har bl.a. inneburit att tvättmaskinerna försetts med flytande fundament, fläktarna i torkrummet har fått ett fristående montage samt att dämpande gummidetaljer monterats på tvättkorgarna. Även några tvättmaskiner har bytts.

Vid ljudmätningen i mars 2004 visade det sig att arbetet utfallit väl. Sammanfattningsvis konstaterades att Socialstyrelsens råd om buller och höga ljudnivåer inte överskreds i en ovanförliggande lägenhet vid användning av tvättmaskiner, torkrum och tvättvagnar. Motsvarande bullerdämpande åtgärder genomfördes i tvättstugan på Motalavägen under juni 2004.

Ekonomi

Efter bokslutsdispositioner visar årets verksamhet ett överskott på 271 kr. Avsättning till fonden för yttre (gemensamma) renoveringar har gjorts med 384 000 kr.

Taxan för fjärrvärme, sophämtning m.m. har ökat. Fjärrvärmesaxan höjdes den 1 juli 2003, den 1 januari 2004 och den 1 juli 2004. Stora kostnadsförändringar sker för närvarande genom ökade skatter och ökad tomträtsavgäld. Skattebelastningen för föreningen (fastighetsskatt och inkomstskatt) har ökat med drygt 400 000 kr jämfört med år 2003 och uppgår för år 2004 sammantaget till nästan 1 600 000 kr.

Den mark som föreningens hus är uppförda på innehåller med tomträtt. Ett nytt, tioårigt tomträtsavtal tillämpas fr.o.m. den 1 april 2005. Det innebär att avgälden ökar med ca 33 % till 986 000 kr per år.

Mot ovanstående bakgrund har månadsavgiften höjts med 6,8 % per den 1 januari 2004 och med 4,6 % per den 1 januari 2005.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel
Årets resultat

271
<u>271</u>

Styrelsen föreslår att:
till dispositionsfond överföra

271
<u>271</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.

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954


RESULTATRÄKNING	Not	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning	1	9 754 969	8 860 411
		9 754 969	8 860 411
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-6 746 579	-5 885 568
Övriga externa kostnader	3	-191 728	-220 432
Personalkostnader	4	-105 232	-101 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 225 541	-1 225 540
Rörelseresultat		1 485 889	1 426 922
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		3 338	15 319
Räntekostnader		-570 228	-857 247
Resultat efter finansiella poster		918 999	584 994
Skatt på årets resultat		-918 728	-584 188
ÅRETS RESULTAT		271	806

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

BALANSRÄKNING	Not	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 678 802	23 779 202
Inventarier	6	183 826	308 967
		22 862 628	24 088 169
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats i SBC		5 900	5 900
		5 900	5 900
Summa anläggningstillgångar		22 868 528	24 094 069
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	88 130
Övriga fordringar		-	1 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	4 332	24 126
		4 332	113 446
Kassa och bank		2 651 864	2 614 426
Summa omsättningstillgångar		2 656 196	2 727 872
SUMMA TILLGÅNGAR		25 524 724	26 821 941

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

BALANSRÄKNING	Not	2004-12-31	2003-12-31
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	1 904 510
Fond för yttre reparation		3 491 300	3 107 300
Summa bundet eget kapital		7 571 110	7 187 110
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		110 683	109 877
Årets resultat		271	806
Summa fritt eget kapital		110 954	110 683
Summa eget kapital		7 682 064	7 297 793
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	14 548 303	16 876 597
		14 548 303	16 876 597
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		375 939	317 651
Skatteskulder		661 889	285 780
Övriga skulder		262	4 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 256 267	2 040 108
		3 294 357	2 647 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 524 724	26 821 941

POSTER INOM LINJEN		2004-12-31	2003-12-31
Ställda säkerheter	10	15 667 000	18 617 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämplade 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

Minimiansättning till den yttre reparationsfonden görs enligt stadgarna med 0,3% av byggnadernas taxeringsvärde.

Enligt BFN:AR 2003:4 redovisas avsättningen till den yttre reparationsfonden inte över resultaträkningen utan genom avdrag från de årliga avgifterna. I årets bokslut är avsättningen 384 000 kr (förra året 307 000 kr).

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

Intäkterna fördelas enligt följande:	2004	2003
Årliga avgifter	9 223 033	8 470 878
Hyror	260 166	271 475
Garagehyror	145 350	102 375
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter m. m.	19 900	15 683
Extraordinära intäkter	106 520	-
Summa	9 754 969	8 860 411

Not 2 Fastighetskostnader

Fastighetskostnader fördelas enligt följande:	2004	2003
Värme	2 799 350	2 633 048
Vatten	373 374	364 051
Elenergi	258 724	256 902
Sophämtning	121 709	87 098
Städning	232 217	244 139
Omkostnader för tvättstugor	380 400	75 487
Omkostnader för planteringar, trottoarer, övr gårdsarbete	51 609	143 810
Kabel-TV	273 195	190 927
Fastighetsunderhåll	342 565	296 755
Lås/nycklar	1 894	9 903
Försäkring	191 899	174 643
Tomträttsavgäld	743 122	743 120
Fastighetskatt	680 163	637 920
Dräneringsarbeten fuktskada	13 202	11 025
Jouravtal	19 757	16 740
Brandtätning	263 399	-
Summa	6 746 579	5 885 568

Av belopp för omkostnader för tvättstugor avser 344 425 kr omkostnader för buller-reducerande åtgärder.

Tioårigt tomträttsavtal löper från den 1 april 2005.

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

Not 3 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2004	2003
Lekmannarevision	5 380	5 380
Revisionsuppdrag, extern revisor	55 000	41 250
Summa	60 380	46 630

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 4 Personalkostnader

	2004	2003
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelsen	81 375	77 500
Övriga anställda	-	600
Totala löner och ersättningar	81 375	78 100
Sociala avgifter enligt lag och avtal	23 857	23 849
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter	105 232	101 949

Not 5 Byggnader och mark

	2004-12-31	2003-12-31
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	-100 800	-50 400
Garage	-107 552	-107 552
Renovering stambyte	-7 888 919	-7 138 919
Renovering fasad	-6 726 250	-6 426 250
Årets avskrivningar enligt plan	-1 100 400	-1 100 400
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 923 921	-14 823 521
Utgående planenligt restvärde	22 678 802	23 779 202
Taxeringsvärden		
Byggnader	67 409 000	77 207 000
Mark	85 233 000	44 343 000
Garage	441 000	892 000
Summa	153 083 000	122 442 000

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 2005.

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

Not 6 Inventarier

	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärde	911 176	911 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	911 176	911 176
Ingående avskrivningar enligt plan	-602 209	-477 068
Årets avskrivningar enligt plan	-125 141	-125 141
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-727 350	-602 209
Utgående planenligt restvärde	183 826	308 967

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2004-12-31	2003-12-31
Övriga upplupna intäkter	4 332	24 126
Summa	4 332	24 126

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	3 107 300	1 904 510	109 877	806
Vinstdisposition enligt beslut vid årets föreningsstämma					806	-806
Avsättning fond för yttre reparation			384 000			
Upplåtelseavgift						271
Årets resultat						271
Utgående balans	337 310	1 837 990	3 491 300	1 904 510	110 683	271

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2004-12-31	2003-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 885 055	1 854 967
Upplupna sociala avgifter	8 475	8 779
Upplupna räntekostnader	25 645	42 192
Övriga poster	337 092	134 170
Summa	2 256 267	2 040 108

Not 10 Ställda säkerheter

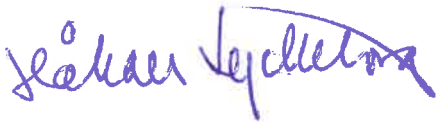
	2004-12-31	2003-12-31
Skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	15 667 000	18 617 000
Summa	15 667 000	18 617 000

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2004-12-31	2003-12-31
Spintab, till 2,92% (3,58%) ränta, 3 månader	8 687 000	10 687 000
Spintab, till 3,53% (5,90%) ränta, bundet till 2006-01-25, amort. ca 28 kkr/år.	5 861 303	5 889 597
	14 548 303	16 876 597

Stockholm den 27 april 2005



Håkan Lyckeberg
Ordförande



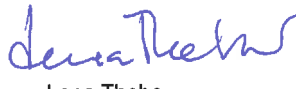
Johan Jifält



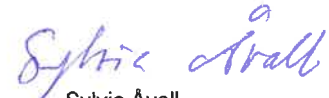
Beatrice Löfling



Håkan Settersjö

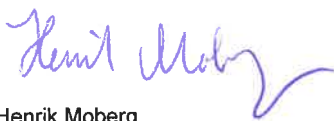


Lena Thebo



Sylvia Åvall

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2 maj 2005



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 2004. 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 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 ersättningskyldig 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 2 maj 2005



Mats Carlberg
Lekmannarevisor



Henrik Moberg
Lekmannarevisor



Per-Olof Pettersson
Godkänd revisor