

Årsredovisning för  
**Brf Hjorthagshus**  
702000-8954  
Räkenskapsåret  
**2007-01-01 - 2007-12-31**

<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 2007.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Håkan Lyckeberg, ordförande Håkan Settersjö, sekreterare Johan Frisk, kassör
Suppleanter	Gunnar Hörnfeldt Dan Sydner
Revisorer	Henrik Moberg Mats Carlberg
Revisorssuppleanter	Åsa Lindholm Richard Hellestedt
Extern revisor	Per-Olof Pettersson, godkänd revisor Revisionstjänst AB
Valberedning	Anette Nygren Marcus Nyman Joakim Stork, sammankallande Pontus Weström Katarina Wigzell

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2007. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter samt sammanträtt vid 13 protokollförda styrelsemöten.

Under år 2007 har 59 överlåtelseavtal inkommit.

### Förvaltning

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

Jourservice vid fel som kräver omedelbart ingripande har under året utförts av Securitas/Jourmontör.

Den löpande ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Ekonomistöd AB.

Trappstädning har under året utförts av Rengörare Näslund.

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

### Reparation/Underhåll

Föreningens två centraler för fjärrvärme har uppgraderats med ny reglerutrustning och nya värmeväxlare för varmvattnet i kranarna eftersom den gamla utrustningen hade tjänat ut. Cirkulationspumparna i panncentralerna byttes i januari 2008.

Trälisterna kring entréportarna har fått en plåtskoning nedtill för att skydda mot väder och vind. På själva dörren i porten finns sedan länge en liknande plåtskoning.

Fönsterrenoveringen har börjat med huset Krångedevägen 29 - 21. Arbetet är s.k. utvändig målning av fönster-karmar och -bågar. Den som önskar kan - på egen bekostnad - beställa tilläggsarbete med invändig målning. Hur beställning ska ske meddelas inför arbetet i varje lägenhet. I projektet ingår även att balkongräckena målas och att entréportarna lackas.

Arbetet fortsätter i april 2008 med Krångedevägen 19 - 1 och Motalavägen 29 - 1 samt därefter Untravägen 29-1 och Älvkarleövägen 27-1.

Vid renovering av fönstren i lägenheterna monteras friskluftsventiler på södersidans fönster för att öka lufttillflödet i lägenheterna.

### Ekonomi

Med tanke på renovering av fönster föreslås att avsättning till fonden för yttre (gemensamma) renoveringar görs med 1 415 076 kr (föregående år 1 134 000 kr). Härutöver redovisat överskott 270 kr föreslås balanseras i ny räkning.

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

### Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
balanserat resultat	111 503
årets resultat	380 270
Totalt	<hr/> 491 773
disponeras för	
ianspråkstagande av yttre fond avseende fönsterrenovering	-1 035 076
avsättning yttre fond enl. stadgar och för planerat underhåll	1 415 076
balanseras i ny räkning	111 773
Summa	<hr/> 491 773

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>2007-01-01- 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>
<b>Förvaltningsintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	10 490 073	10 672 661
Övriga rörelseintäkter		6 900	22 435
		<u>10 496 973</u>	<u>10 695 096</u>
<b>Fastighetens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-8 325 895	-6 832 511
Övriga externa kostnader	3	-248 329	-192 113
Personalkostnader	4	-110 394	-120 691
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 122 229	-1 146 457
		<u>-9 806 847</u>	<u>-8 291 772</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u><b>690 126</b></u>	<u><b>2 403 324</b></u>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		73 641	10 684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 188	-370 691
		<u>-291 547</u>	<u>-360 007</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u><b>398 579</b></u>	<u><b>2 043 317</b></u>
Skatt på årets resultat		-18 309	-909 249
<b>Årets resultat</b>		<u><b>380 270</b></u>	<u><b>1 134 068</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 377 602	20 478 002
Inventarier	6	81 505	23 271
		<u>19 459 107</u>	<u>20 501 273</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>19 502 507</b>	<b>20 544 673</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		416 983	303 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	10 400	339 804
		<u>427 383</u>	<u>643 058</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 145 020	2 434 094
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 572 403</b>	<b>3 077 152</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 074 910</b>	<b>23 621 825</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</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		5 994 000	4 860 000
		<u>10 073 810</u>	<u>8 939 810</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		111 503	111 435
Årets resultat		380 270	1 134 068
		<u>491 773</u>	<u>1 245 503</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 565 583</b>	<b>10 185 313</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	8 687 000	11 484 246
		<u>8 687 000</u>	<u>11 484 246</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		417 967	397 659
Skatteskulder		40 974	79 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 363 386	1 475 375
		<u>1 822 327</u>	<u>1 952 266</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 074 910</b>	<b>23 621 825</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	13 674 000	13 674 000

*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.

### 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

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Arsavgifter	9 828 435	10 054 740
Hyror	467 885	432 103
Garagehyror	153 900	153 900
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter mm	39 850	31 918
Övriga intäkter	6 903	22 435
<b>Summa</b>	<b>10 496 973</b>	<b>10 695 096</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Värme	2 819 670	2 816 993
Vatten	313 306	325 216
Återbäring vatten gällande 2005	-	-122 394
El/belysning	289 437	190 973
-avstämning gällande 0507-0612	114 000	-
Sophämtning	132 078	131 080
Städning	254 794	242 743
Omkostnader för tvättstugor	26 102	39 717
Omkostnader för planteringar, trottoarer, trädbeskärning, trädfällning	19 277	55 313
Snöröjning	1 197	51 023
Kabel-TV	331 372	315 585
Fastighetsunderhåll	374 773	487 693
Lås/nycklar	7 879	11 023
Försäkring	199 341	191 899
Tomträttsavgäld (Tioårigt tomträttsavtal löper från den 1 april 2005.)	987 622	987 622
Fastighetsskatt	639 700	785 830
Fuktskada	-	7 125
Jour, avtal	19 424	22 944
Jour, utryckning	19 103	-
Stampolning	-	292 126
Fönsterrenovering	1 035 076	-
Underlag för upphandling och arbetsledning, fönsterrenovering	101 444	-
Byte värmeväxlare/reglerutrustning fjärrvärme	475 000	-
Plåtskoning entréportar	165 300	-
<b>Summa</b>	<b>8 325 895</b>	<b>6 832 511</b>

### Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Revisionstjänst AB		
Revisionsuppdrag, extern revisor	39 250	39 406
Lekmannarevision	5 380	5 380
<b>Summa</b>	<b>44 630</b>	<b>44 786</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 förädlats 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

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Styrelsen, ordinarie arvode	81 375	81 375
Styrelsen, extra arbete enligt årsstämmobeslut	1 800	11 400
<b>Summa</b>	<b>83 175</b>	<b>92 775</b>
Sociala kostnader	26 877	27 916

## Not 5 Byggnad och mark

	2007-12-31	2006-12-31
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
	<u>38 602 723</u>	<u>38 602 723</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Byggnad	-252 000	-201 600
-Garage	-107 552	-107 552
-Renovering stambyte	-10 138 919	-9 388 919
-Renovering fasad	-7 626 250	-7 326 250
-Årets avskrivning enligt plan	-1 100 400	-1 100 400
	<u>-19 225 121</u>	<u>-18 124 721</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 377 602</b>	<b>20 478 002</b>
Taxeringsvärde byggnader:	96 801 000	67 409 000
Taxeringsvärde mark:	120 576 000	85 233 000
Taxeringsvärde garagebyggnader:	993 000	441 000
	<u>218 370 000</u>	<u>153 083 000</u>

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 2008.

## Not 6 Inventarier

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	805 499	776 411
-Nyanskaffningar	80 063	29 088
	<u>885 562</u>	<u>805 499</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-782 228	-736 171
-Årets avskrivning enligt plan	-21 829	-46 057
	<u>-804 057</u>	<u>-782 228</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>81 505</b>	<b>23 271</b>

### Not 7 Övriga långfristiga placeringar

	2007-12-31	2006-12-31
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

	2007-12-31	2006-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	-	334 604
Upplupna intäkter	10 400	5 200
	<b>10 400</b>	<b>339 804</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	111 435	1 134 068
Disposition enl föreningsstämmobeslut					68	-68
Avsättning till yttre repara.t.fond			1 134 000			-1 134 000
Årets resultat						380 270
<b>Vid årets slut</b>	<b>337 310</b>	<b>1 837 990</b>	<b>5 994 000</b>	<b>1 904 510</b>	<b>111 503</b>	<b>380 270</b>

### Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

Föreningens lån	Konverterings- datum	Ränta 2007-12-31	Kapitalskuld 2007-12-31	Kapitalskuld 2006-12-31
Swedbank Hypotek	2009-06-10	2,94	6 687 000	6 687 000
Swedbank Hypotek	rörlig, 3 mån	4,81	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek				2 797 246
			<b>8 687 000</b>	<b>11 484 246</b>

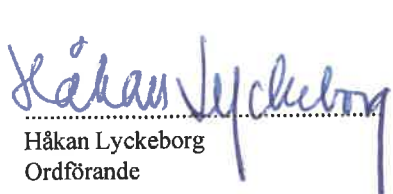
Som säkerhet för lånen finns fastighetsinteckningar på sammanlagt 13 674 000 kr.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

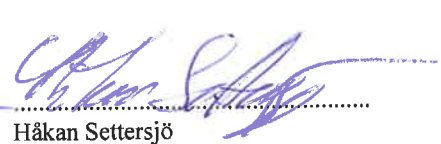
	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetalda hyres-/avgiftsintäkter	872 343	890 030
Upplupna sociala avgifter	12 845	13 283
Upplupna räntekostnader	35 664	34 839
Övriga upplupna kostnader	442 534	537 223
	<b>1 363 386</b>	<b>1 475 375</b>

## Underskrifter

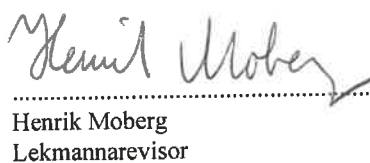
Stockholm den 18 april 2008

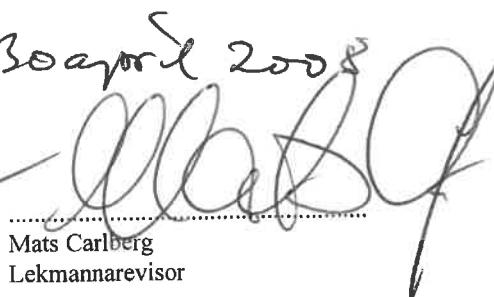
  
.....  
Håkan Lyckeberg  
Ordförande

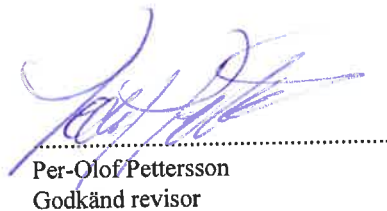
  
.....  
Johan Frisk

  
.....  
Håkan Settersjö

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2008

  
.....  
Henrik Moberg  
Lekmannarevisor

  
.....  
Mats Carlberg  
Lekmannarevisor

  
.....  
Per-Olof Pettersson  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjorthagshus

Org.nr 702000-8954

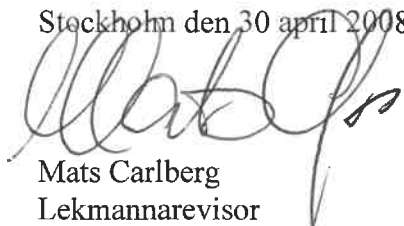
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala 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 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 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 30 april 2008



Mats Carlberg  
Lekmannarevisor



Henrik Moberg  
Lekmannarevisor



Per-Olof Pettersson  
Godkänd revisor