

ÅRSREDOVISNING

2001-01-01--2001-12-31

för

**Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954**

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Tilläggsupplysningar

1
3
4
6

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTHAGSHUS

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2001-01-01--2001-12-31.

Styrelse

Håkan Lyckeberg	Ordförande
Åsa Pensjö	Vice ordf. (avgick på egen begäran i februari 2002)
Richard Hellestedt	Teknisk ledamot
Rolf Holmqvist	Sekreterare
Åsa Lindholm	Kassör
Hans Persson	Teknisk ledamot (har inte deltagit sedan oktober 2001)
Lars Törnqvist	Ledamot, utvecklingsansvarig

Styrelsesuppleant

Helen Varenius

Revisorer

Henrik Moberg
Camilla Rautio-Öhrner

Revisorssuppleanter

Hadar Foxberg
Laila Engren

Extern revisor

Per-Olof Pettersson Godkänd revisor, Revisionstjänst AB

Valberedning

Johnny Wieweg Sammankallande
Erik Myrhage
Anna Rossander

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2001. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter samt sammanträtt vid 12 protokollförda styrelsemöten.

Överlåtelse

Under året har 50 överlåtelseavtal inkommit.

Fastighetsunderhåll

Fastigheternas papptak lades om under hösten 1998 av Takcentrum i Skandinavien AB. Garantibesiktning sker under år 2002.

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

Under andra kvartalet år 2000 genomfördes en upprustning av den yttre miljön. Garantibesiktning sker under år 2002.

Under mars 2001 byttes portlåsen. Ett huvudnyckelsystem omfattande låsen till tvättstugorna och cykelrummen infördes. Garantibesiktning sker år 2003.

Dräneringsarbeten har utförts och utförs för huset Krångedevägen 21 – 29. Under april-maj 2002 sker arbeten invid huset på trottoarsidan och längs baksidan av portarna 27 och 29. Motsvarande dräneringsarbeten utfördes på baksidan av portarna 21 och 23 under 2001 med avsett resultat. Även arbeten för att förbättra ventilationen i källarutrymmena utförs.

Tvättstugorna

Tvättmaskinerna i tvättstugorna har bytts till en ny, kostnadseffektiv modell, som sparar vatten och elenergi och är betydligt mer tystgående. Arbeta pågår för att se om ljudnivån kan ytterligare reduceras. En uppsnygning med målning av entréer m.m. utförs under april-maj 2002.

Ekonomi

Efter bokslutsdispositioner visar årets verksamhet ett överskott på 2 845 kr. Fonden för yttre (gemensamma) renoveringar har netto ianspråktagits med 472 000 kr. Inköpen av tvättmaskiner har upptagits som inventarium. I övrigt har allt underhållsarbete kostnadsförts.

Taxan för fjärrvärme höjdes med 13 % den 1 december 2000, vilket tillsammans med den kalla vintern 2001/02 medfört en påtaglig ökning av kostnaden för denna.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Årets resultat	2 845
	<u>2 845</u>

Styrelsen föreslår att
till dispositionsfond överföra

2 845
<u>2 845</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor.

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

RESULTATRÄKNING	Not	2001-01-01 2001-12-31	2000-01-01 2000-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning	1	8 947 840	8 672 492
		8 947 840	8 672 492
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-5 691 427	-5 980 491
Övriga externa kostnader	3	-142 525	-128 706
Personalkostnader	4	-112 729	-104 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 103 758	-2 014 723
Avsättning yttre reparationsfond		-317 000	-317 000
lanspråktagande av yttre reparationsfond		789 000	411 700
Rörelseresultat		1 369 401	538 686
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		157 033	218 661
Räntekostnader		-1 305 435	-1 296 989
Erhållen skattereduktion för byggn.arbete		0	629 952
Resultat efter finansiella poster		220 999	90 310
Skatt på årets resultat		-218 154	-87 311
ÅRETS RESULTAT		2 845	2 999

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

BALANSRÄKNING	Not	2001-12-31	2000-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	25 980 002	27 980 002
Inventarier	6	376 935	15 142
		26 356 937	27 995 144
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats i SBC		5 900	5 900
		5 900	5 900
Summa anläggningstillgångar		26 362 837	28 001 044
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 113	2 289
Skattefordran		248 365	270 016
Övriga fordringar		43 794	36 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	23 542	469 732
		319 814	778 561
Kassa och bank		4 485 686	6 914 239
Summa omsättningstillgångar		4 805 500	7 692 800
SUMMA TILLGÅNGAR		31 168 337	35 693 844

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

BALANSRÄKNING	Not	2001-12-31	2000-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Inträdes- och grundavgifter		337 310	337 310
Medlemmars kapitaltillskott		1 837 990	1 837 990
Upplåtelseavgift		1 030 000	0
Dispositionsfond		105 318	102 319
Årets resultat		2 845	2 999
Summa eget kapital		3 313 463	2 280 618
Avsättningar			
Fond för yttre reparation	9	3 198 300	3 670 300
		3 198 300	3 670 300
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 626 671	27 288 788
		22 626 671	27 288 788
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		469 255	830 381
Övriga kortfristiga skulder		2 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 558 148	1 623 757
		2 029 903	2 454 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 168 337	35 693 844
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	11	27 314 000	27 314 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade 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:

Renovering stambyte	4 %
Renovering fasad	10 %
Inventarier	20 %

Avsättning till yttre reparationsfond

Minimiavsättning till yttre reparationsfond görs enligt stadgarna med 0,3% av fastigheternas taxeringsvärden.

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

Intäkterna fördelas enligt följande:	2001	2000
Årliga avgifter	8 372 686	8 112 828
Hyror	448 940	439 796
Garagehyror	99 180	99 180
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	27 035	20 688
Summa	8 947 841	8 672 492

Not 2 Fastighetskostnader

Fastighetskostnader fördelas enligt följande:	2001	2000
Värme	2 451 101	2 043 984
Vatten	346 221	375 674
Elenergi	185 425	161 833
Sophämtning	113 328	126 536
Städning	200 725	205 478
Omkostnader garage och cykelparkering	0	40 190
Omkostnader för tvättstugor	54 029	69 006
Omkostnader för planteringar, trottoarer, sandning	61 037	44 705
Centralantenn	151 092	142 588
Fastighetsunderhåll	408 674	1 307 629
Lås/nycklar	361 713	960
Försäkring	96 658	74 539
Tomträttsavgäld	743 122	743 122
Fastighetsskatt	467 020	576 214
Teknisk konsultation	51 282	68 033
Summa	5 691 427	5 980 491

Tioårigt tomträttsavtal löper från den 1 april 1995.

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

Not 3 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2001	2000
Lekmannarevision	5 380	5 355
Revisionsuppdrag, extern revisor	26 250	18 750
Övriga uppdrag, extern revisor	18 375	13 000
Summa	44 625	31 750

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

Not 4 Personalkostnader

	2001	2000
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelsen	85 850	80 400
Övriga anställda	800	0
Totala löner och ersättningar	86 650	80 400
Sociala avgifter enligt lag och avtal	26 079	24 186
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter	112 729	104 586

Not 5 Byggnader och mark

	2001-12-31	2000-12-31
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		
Garage	-107 552	-107 552
Renovering stambyte	-5 388 919	-4 388 919
Renovering fasad	-5 126 250	-4 126 250
Årets avskrivningar enligt plan	-2 000 000	-2 000 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 622 721	-10 622 721
Utgående planenligt restvärde	25 980 002	27 980 002
Taxeringsvärden		
Byggnader	57 076 000	46 198 000
Mark	32 406 000	26 229 000
Summa	89 482 000	72 427 000

Garagen är uppförda på hyrd mark. Stockholms stad har förlängt hyrestiden till den 30 juni 2002.

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

Not 6 Inventarier

	2001-12-31	2000-12-31
Ingående anskaffningsvärde	808 812	798 572
Inköp	465 551	10 240
Utrangeringar	-564 350	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	710 013	808 812
Ingående avskrivningar enligt plan	-793 670	-778 947
Utrangeringar	564 350	0
Årets avskrivningar enligt plan	-103 758	-14 723
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-333 078	-793 670
Utgående planenligt restvärde	376 935	15 142

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2001-12-31	2000-12-31
Upplupna intäkter	20 800	198 812
Övriga poster	2 742	270 920
Summa	23 542	469 732

Not 8 Förändring i eget kapital

	Inträdes- och grund- avgifter	Medlem. kapital- tillskott	Dispositions- fond	Upplåtelse- avgift	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	337 310	1 837 990	102 319	0	2 999
Vinstdisposition enligt beslut vid årets föreningsstämma	0	0	2 999	0	-2 999
Avyttring bostadsrätt	0	0	0	1 030 000	
Årets resultat	0	0	0	0	2 845
Utgående balans	337 310	1 837 990	105 318	1 030 000	2 845

Not 9 Avsättningar

	2001-12-31	2000-12-31
Ingående värde	3 670 300	3 765 000
lanspråkstagande 2001	-789 000	-411 700
Årets avsättning	317 000	317 000
Summa	3 198 300	3 670 300

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2001-12-31	2000-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 311 129	1 407 449
Upplupna sociala avgifter	9 798	8 963
Upplupna räntekostnader	56 658	67 606
Övriga poster	180 563	139 739
Summa	1 558 148	1 623 757

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus
702000-8954

Not 11 Ställda säkerheter

	2001-12-31	2000-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	27 314 000	27 314 000
Summa	27 314 000	27 314 000

Stockholm den 28 april 2002


Håkan Lyckeberg


Richard Hellestedt


Rolf Holmqvist



Åsa Lindholm



Hans Persson


Lars Törnqvist


Helen Varenius

Vår revisionsberättelse beträffande denna
årsredovisning har avgivits 2002-05-07


Camilla R. Öhrner
Lekmannarevisor


Henrik Moberg
Lekmannarevisor


Per-Olaf 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 2001. 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 bostadsrättsrättsföreningar, 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.

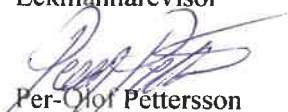
Stockholm 2002-05-07



Camilla Öhrner
Lekmannarevisor



Henrik Moberg
Lekmannarevisor



Per-Olof Pettersson
Godkänd revisor