

# ÅRSREDOVISNING

2005-01-01 -- 2005-12-31

för

**Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus  
702000-8954**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6

## **FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningar överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2006. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 10 maj 2006

  
Håkan Lyckeberg

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus  
702000-8954

---

## ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTHAGSHUS

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01--2005-12-31.

### Styrelse

Håkan Lyckeberg	Ordförande
Johan Jifält	Vice Ordförande
Jens Fransson	Kassör
Håkan Settersjö	Sekreterare
Lena Thebo	Ledamot
Sven Olof Persson	Ledamot

### Styrelsesuppleant

Pontus Weström

### Revisorer

Henrik Moberg  
Mats Carlberg

### Revisorssuppleanter

Åsa Lindholm  
Richard Hellestedt

### Extern revisor

Per-Olof Pettersson Godkänd revisor, Revisionstjänst AB

### Valberedning

Hadar Foxberg	Sammanställande
Peter Kristensson	
Marcus Nyman	
Joakim Stork	
Katarina Wigzell	

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2005. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter samt sammanträtt vid 12 protokollförda styrelsemöten.

### Överlåtelser

Under året har 80 överlåtelseavtal inkommit.

**Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus**  
702000-8954

**Fastighetsförvaltning**

Föreningens avtal med Fastigheternas Servicecentral AB upphörde i september 2005 då entreprenören kommit på obestånd. Ett motsvarande avtal har tecknats med Adfingo Fastighetservice AB.

Brand utbröt (troligen pga torrkokning) i en lägenhet den 23 mars 2005. Branden kunde snabbt begränsas tack vare de brandvarnare som föreningen installerat under mars och maj 2004.

Ytterligare brandsäkringsåtgärder har vidtagits genom att brandtätning skett i källarna. Det innebär att hål kring rör-genomföringar etc har tätats, så att utbredningen av rökgaser begränsas vid ev. brand i en källare. Arbetet avslutades i början av år 2005.

Under februari-mars 2006 genomfördes spolning av köks- och badrums-stammarna.

Bättringsmålning genomförs i vissa trapphus under maj-juni 2006.

Närmast förestående underhållsprojekt är fönstermålning.

**Kabel-TV**

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

**Ekonomi**

Efter bokslutsdispositioner visar årets verksamhet ett överskott på 481 kr. Avsättning till fonden för yttre (gemensamma) renoveringar har gjorts med 1 368 700 kr (föregående år 384 000 kr).

Stora kostnadsförändringar sker för närvarande genom ökade skatter och ökad tomträttsavgäld.

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

Skattebelastningen för föreningen (fastighetsskatt och inkomstskatt) har ökat kraftigt under de senaste åren och uppgick år 2005 till ca 1 640 000 kr.

Mot ovanstående bakgrund höjdes månadsavgiften med 4,6% per den 1 januari 2005.

**Förslag till vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel  
Årets resultat

481
<u>481</u>

Styrelsen föreslår att:  
till dispositionsfond överföra

481
<u>481</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	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
<b>Rörelsens intäkter mm</b>			
Nettoomsättning	1	9 286 425	9 754 969
		<b>9 286 425</b>	<b>9 754 969</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-6 444 742	-6 746 579
Övriga externa kostnader	3	-158 507	-191 728
Personalkostnader	4	-106 014	-105 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 243 986	-1 225 541
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 333 176</b>	<b>1 485 889</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		3 457	3 338
Räntekostnader		-429 792	-570 228
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>906 841</b>	<b>918 999</b>
Skatt på årets resultat		-906 360	-918 728
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>481</b>	<b>271</b>

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus  
702000-8954

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	21 578 402	22 678 802
Inventarier	6	40 240	183 826
		<u>21 618 642</u>	<u>22 862 628</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats i SBC		5 900	5 900
Övriga långfristiga placeringar.	12	37 500	-
		<u>43 400</u>	<u>5 900</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 662 042</b>	<b>22 868 528</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		95 380	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	4 657	4 332
		<u>100 037</u>	<u>4 332</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 668 792</b>	<b>2 651 864</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 768 829</b>	<b>2 656 196</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 430 871</b>	<b>25 524 724</b>

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus  
702000-8954

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
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		4 860 000	3 491 300
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 939 810</b>	<b>7 571 110</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Dispositionsfond		110 954	110 683
Årets resultat		481	271
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>111 435</b>	<b>110 954</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 051 245</b>	<b>7 682 064</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	12 517 588	14 548 303
		<b>12 517 588</b>	<b>14 548 303</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		430 014	375 939
Skatteskulder		288 937	661 889
Övriga skulder		-	262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 143 087	2 256 267
		<b>2 862 038</b>	<b>3 294 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 430 871</b>	<b>25 524 724</b>

<b>POSTER INOM LINJEN</b>		<b>2005-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	10	<b>13 674 000</b>	<b>15 667 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 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

Minimiavsättning till yttre reparationsfond 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 1 368 700 kr (förra året 384 000 kr).

### Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### Not 1 Nettoomsättning

Intäkterna fördelas enligt följande:

	2005	2004
Årliga avgifter	8 686 044	9223033
Hyor	386 819	260 166
Garagehyror	153 900	145 350
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter m. m.	42 170	19 900
Extraordinära intäkter	17 492	106 520
<b>Summa</b>	<b>9 286 425</b>	<b>9 754 969</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

Fastighetskostnader fördelas enligt följande:

	2005	2004
Värme	2 845 205	2 799 350
Vatten	351 521	373 374
Elenergi	243 843	258 724
Sophämtning	125 158	121 709
Städning	238 007	232 217
Omkostnader för tvättstugor	16 192	380 400
Omkostnader för planteringar, trottoarer, övr gårdsarbete	48 233	51 609
Kabel-TV	300 570	273 195
Fastighetsunderhåll	350 167	342 565
Lås/nycklar	2 319	1 894
Försäkring	191 899	191 899
Tomträttsavgäld	926 497	743 122
Fastighetsskatt	732 996	680 163
Fuktskada	15 385	13 202
Jouravtal	45 567	19 757
Brandtätning	11 183	263 399
<b>Summa</b>	<b>6 444 742</b>	<b>6 746 579</b>

Tioårigt tomträttsavtal löper från den 1 april 2005.

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus  
702000-8954

### Not 3 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2005	2004
Lekmannarevision	5 380	5 380
Revisionsuppdrag, extern revisor	53 437	55 000
Övriga uppdrag, extern revisor	-	-
<b>Summa</b>	<b>58 817</b>	<b>60 380</b>

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

	2005	2004
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelsen	81 375	81 375
Övriga anställda	-	-
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>81 375</b>	<b>81 375</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	24 639	23 857
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter</b>	<b>106 014</b>	<b>105 232</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2005-12-31	2004-12-31
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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 602 723</b>	<b>38 602 723</b>
Ingående avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-151 200	-100 800
Garage	-107 552	-107 552
Renovering stambyte	-8 638 919	-7 888 919
Renovering fasad	-7 026 250	-6 726 250
Årets avskrivningar enligt plan	-1 100 400	-1 100 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 024 321</b>	<b>-15 923 921</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>21 578 402</b>	<b>22 678 802</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	67 409 000	67 409 000
Mark	85 233 000	85 233 000
Garage	441 000	441 000
<b>Summa</b>	<b>153 083 000</b>	<b>153 083 000</b>

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 2006.



**Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus**  
702000-8954

**Not 6 Inventarier**

	2005-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärde	911 176	911 176
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>911 176</b>	<b>911 176</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-727 350	-602 209
Årets avskrivningar enligt plan	-143 586	-125 141
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-870 936</b>	<b>-727 350</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>40 240</b>	<b>183 826</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2005-12-31	2004-12-31
Övriga upplupna intäkter	4 657	4 332
<b>Summa</b>	<b>4 657</b>	<b>4 332</b>

**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	3 491 300	1 904 510	110 683	271
Vinstdisposition enligt beslut vid årets föreningsstämma					271	-271
Avsättning fond för yttre reparation			1 368 700			
Upplåtelseavgift						
Årets resultat						481
<b>Utgående balans</b>	<b>337 310</b>	<b>1 837 990</b>	<b>4 860 000</b>	<b>1 904 510</b>	<b>110 954</b>	<b>481</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2005-12-31	2004-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 937 670	1 885 055
Upplupna sociala avgifter	3 432	8 475
Upplupna räntekostnader	30 181	25 645
Övriga poster	171 804	337 092
<b>Summa</b>	<b>2 143 087</b>	<b>2 256 267</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2005-12-31	2004-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	13 674 000	15 667 000
<b>Summa</b>	<b>13 674 000</b>	<b>15 667 000</b>

**Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus**  
702000-8954

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	2005-12-31	2004-12-31
Spintab, till 2,94%, bundet 2009-06-10 (2,92% ränta, 3 månader)	6 687 000	8 687 000
Spintab, till 3,53% (3,53%), bundet 2006-01-25, amort ca 32 kkr/år	5 830 588	5 861 303
	<b>12 517 588</b>	<b>14 548 303</b>

**Not 12 Övriga långfristiga placeringar**

	2005-12-31	2004-12-31
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (1 500 aktier à 25 kr)	37 500	-
	<b>37 500</b>	-


Stockholm den 2 maj 2006

  
Håkan Lyckeberg  
Ordförande

  
Johan Jifält

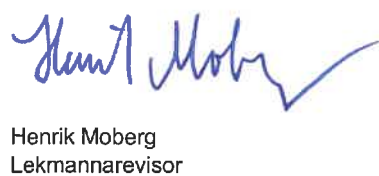
  
Jens Fransson

  
Håkan Settersjö

  
Lena Thebo

  
Sven Olof Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 3 maj 2006

  
Henrik Moberg  
Lekmannarevisor

  
Mats Carlberg  
Lekmannarevisor

  
Per Olof Pettersson  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjorthagshus

Org.nr 702000-8954

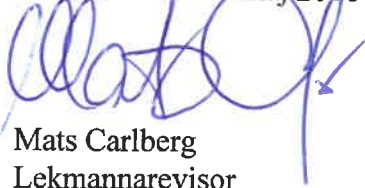
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala 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 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.

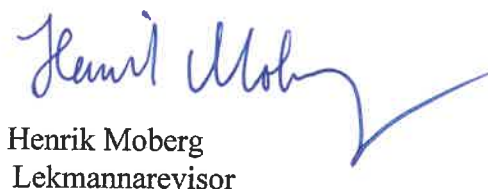
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 3 maj 2006



Mats Carlberg  
Lekmannarevisor



Henrik Moberg  
Lekmannarevisor



Per-Olof Pettersson  
Godkänd revisor