

# ÅRSREDOVISNING

2002-01-01 -- 2002-12-31

för

**Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus  
702000-8954**

**Årsredovisningen omfattar:**

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

---

## ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTHAGSHUS

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2002-01-01--2002-12-31.

### Styrelse

Håkan Lyckeberg	Ordförande
Richard Hellestedt	Ledamot, utvecklingsfrågor
Rolf Holmqvist	Sekreterare
Sophi Larsson	Ledamot, informationsfrågor
Håkan Settersjö	Teknisk ledamot
Cecilia Stureborg von Schéele	Kassör
Lars Törnqvist	Teknisk ledamot

### Styrelsesuppleant

Camilla Rautio-Öhrner

### Revisorer

Henrik Moberg  
Mats Carlberg

### Revisorssuppleanter

Hadar Foxberg  
Laila Engren

### Extern revisor

Per-Olof Pettersson Godkänd revisor, Revisionstjänst AB

### Valberedning

Erik Myrhage  
Anna Rossander Sammankallande  
Mikael Sundström

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2002. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter samt sammanträtt vid 12 protokollförda styrelsemöten.

### Styrelseförändringar

Emil Nordh flyttade under hösten från föreningen och avgick därmed från styrelsen per den 1 november 2002. Stina Morian avgick från styrelsen under februari 2003 på grund av hög arbetsbelastning. Vid en extrastämma den 20 februari 2003 valdes Richard Hellestedt och Håkan Settersjö till nya ledamöter av styrelsen.

### Överlåtelse

Under året har 52 överlåtelseavtal inkommit. 

### **Fastighetsförvaltning**

Under året har upphandling av fastighetsskötsel genomförts. Från och med 1 december 2002 har Fastigheternas Servicecentral AB hand om löpande fastighetsskötsel. Avtal tecknades den 6 mars 2002 med Securitas Jourmontör avseende fastighetsjour.

Dräneringsarbetena längs framsidan Krångedevägen 21-29 samt baksidan Kångedevägen 27-29 avslutades under hösten 2002. Isoleringsskivor sattes på källarväggarna under marknivå på samma sätt som tidigare gjorts på baksidan av Krångedevägen 21-23. Föreningen har fått tillstånd att ansluta två stuprör till den kommunala dagvattenledningen och förberedelser har gjorts för framtida anslutning av övriga stuprör. Nya ventiler har satts in i ytterväggarna för att förbättra ventilationen i källarutrymmena. Dessa åtgärder har belastat årets resultat. Uppföljande fuktmätningar har gjorts efter genomförda åtgärder med gott resultat.

Under våren har omfattande måleriarbeten genomförts i och utanför tvättstugor samt av plåtdörrar, räcken och lyktstolpar vid parkeringen.

En ny flaggstång har inhandlats då den tidigare blåst ned i en storm. Flaggstången har placerats på samma plats vid Krångedevägen 1-3.

Under 2002 har arbeten avseende den yttre miljön utförts i form av trädfällning, beskärning och nyplantering av träd.

### **Tvättstugorna**

Under hösten genomfördes åtgärder för att komma tillrätta med buller i tvättstugan på Älvkarleövägen. Ljuddämpande undertak har satts in, grovtvättmaskin och torkskåp har bytts ut samt att ny utrustning i torkrummet har installerats. Trots dessa åtgärder var vid bullermätning i mars 2003 bullernivåerna över tillåtna gränsvärden varför öppettiderna från och med april 2003 har begränsats i denna tvättstuga.

### **Ekonomi**

Efter bokslutsdispositioner visar årets verksamhet ett överskott på 1 714 kr. Fonden för yttre reparationer har netto ianspråktagits med 398 000 kr. Inköpen av ny utrustning till tvättstugor har upptagits som inventarium. I övrigt har allt underhållsarbete kostnadsförts.

Lägenhetsavgifterna har höjts per 30 juni och per 31 december. Sammanlagd höjning är ca 40 kronor per månad.

Under året har fastighetsskatten ökat från 1,2 % till 1,5 %. Samtidigt har taxeringsvärdena ökat kraftigt från 2001 vilket har lett till en ökning av inkomstskatten. Under 2003 kommer taxeringsvärdena att öka ytterligare.

### **Förslag till vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel  
Årets resultat

1 714  
1 714

Styrelsen föreslår att:  
till dispositionsfond överföra

1 714  
1 714 *ppp*

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.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2002-01-01 2002-12-31	2001-01-01 2001-12-31
<b>Rörelsens intäkter mm</b>			
Nettoomsättning	1	8 978 249	8 947 840
		<b>8 978 249</b>	<b>8 947 840</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-6 502 407	-5 691 427
Övriga externa kostnader	3	-136 992	-142 525
Personalkostnader	4	-100 705	-112 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 244 390	-2 103 758
Avsättning yttre reparationsfond		-307 000	-317 000
lanspråkstagande av yttre reparationsfond		705 000	789 000
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 391 755</b>	<b>1 369 401</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		70 356	157 033
Räntekostnader		-1 099 740	-1 305 435
Erhållen skattereduktion för byggn.arbete		0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>362 371</b>	<b>220 999</b>
Skatt på årets resultat		-360 657	-218 154
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 714</b>	<b>2 845</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2002-12-31</b>	<b>2001-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	24 879 602	25 980 002
Inventarier	6	434 108	376 935
		<b>25 313 710</b>	<b>26 356 937</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats i SBC		5 900	5 900
		<b>5 900</b>	<b>5 900</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 319 610</b>	<b>26 362 837</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		45 236	4 113
Skattefordran		39 141	248 365
Övriga fordringar		52 154	43 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	17 911	23 542
		<b>154 442</b>	<b>319 814</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 484 316</b>	<b>4 485 686</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 638 758</b>	<b>4 805 500</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 958 368</b>	<b>31 168 337</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2002-12-31</b>	<b>2001-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	8		
Inträdes- och grundavgifter		337 310	337 310
Medlemmars kapitaltillskott		1 837 990	1 837 990
Upplåtelseavgift		1 030 000	1 030 000
Dispositionsfond		108 163	105 318
Årets resultat		1 714	2 845
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 315 177</b>	<b>3 313 463</b>

**Avsättningar**

Fond för yttre reparation	9	2 800 300	3 198 300
		<b>2 800 300</b>	<b>3 198 300</b>

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut		19 527 661	22 626 671
		<b>19 527 661</b>	<b>22 626 671</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		543 326	469 255
Övriga kortfristiga skulder		3 900	2 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 768 004	1 558 148
		<b>2 315 230</b>	<b>2 029 903</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 958 368</b>	<b>31 168 337</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>POSTER INOM LINJEN</b>		<b>2002-12-31</b>	<b>2001-12-31</b>
---------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Ställda säkerheter</b>	11	<b>27 314 000</b>	<b>27 314 000</b>
---------------------------	----	-------------------	-------------------

<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b> 
----------------------------	--	-------------	---

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämpade 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:

Renovering stambyte	3	%
Renovering fasad	3	%
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:

	2002	2001
Årliga avgifter	8 453 380	8 372 686
Hyror	384 280	448 940
Garagehyror	100 890	99 180
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter m. m.	39 699	27 035
<b>Summa</b>	<b>8 978 249</b>	<b>8 947 841</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

Fastighetskostnader fördelas enligt följande:

	2002	2001
Värme	2 528 523	2 451 101
Vatten	370 175	346 221
Elenergi	195 253	185 425
Sophämtning	108 772	113 328
Städning	225 223	200 725
Omkostnader för tvättstugor	24 374	54 029
Omkostnader för planteringar, trottoarer, sandning	137 531	61 037
Centralantenn	161 187	151 092
Fastighetsunderhåll	150 308	216 314
Lås/nycklar	1 143	361 713
Försäkring	158 323	96 658
Tomträttsavgäld	743 148	743 122
Fastighetsskatt	533 740	467 020
Dräneringsarbeten	855 243	192 360
Jouravtal	12 113	0
Måleriarbeten	267 301	0
Flaggstång	18 375	0
Teknisk konsultation	11 675	51 282
<b>Summa</b>	<b>6 502 407</b>	<b>5 691 427</b>

Tioårigt tomträttsavtal löper från den 1 april 1995. 

**Not 3 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	2002	2001
Lekmannarevision	5 380	5 380
Revisionsuppdrag, extern revisor	28 875	26 250
Övriga uppdrag, extern revisor	19 250	18 375
<b>Summa</b>	<b>48 125</b>	<b>44 625</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**

	2002	2001
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelsen	77 500	85 850
Övriga anställda	0	800
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>77 500</b>	<b>86 650</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	23 205	26 079
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter</b>	<b>100 705</b>	<b>112 729</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2002-12-31	2001-12-31
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		
Garage	-107 552	-107 552
Renovering stambyte	-6 388 919	-5 388 919
Renovering fasad	-6 126 250	-5 126 250
Årets avskrivningar enligt plan	-1 100 400	-2 000 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 723 121</b>	<b>-12 622 721</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>24 879 602</b>	<b>25 980 002</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	65 292 000	57 076 000
Mark	37 072 000	32 406 000
<b>Summa</b>	<b>102 364 000</b>	<b>89 482 000</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 2003.



**Not 6 Inventarier**

	2002-12-31	2001-12-31
Ingående anskaffningsvärde	710 013	808 812
Inköp	201 163	465 551
Utrangeringar	0	-564 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>911 176</b>	<b>710 013</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-333 078	-793 670
Utrangeringar	0	564 350
Årets avskrivningar enligt plan	-143 990	-103 758
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-477 068</b>	<b>-333 078</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>434 108</b>	<b>376 935</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2002-12-31	2001-12-31
Upplupna intäkter	2 730	20 800
Övriga poster	15 181	2 742
<b>Summa</b>	<b>17 911</b>	<b>23 542</b>

**Not 8 Förändring i eget kapital**

	Medlem. kapital- tillskott	Inträdes- och grund- avgifter	Dispositions- fond	Upplåtelse- avgift	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	337 310	1 837 990	105 318	1 030 000	2 845
Vinstdisposition enligt beslut vid årets föreningsstämma	0	0	2 845	0	-2 845
Årets resultat	0	0	0	0	1 714
<b>Utgående balans</b>	<b>337 310</b>	<b>1 837 990</b>	<b>108 163</b>	<b>1 030 000</b>	<b>1 714</b>

**Not 9 Avsättningar**

	2002-12-31	2001-12-31
Ingående värde	3 198 300	3 670 300
lanspråkstagande 2002	-705 000	-789 000
Årets avsättning	307 000	317 000
<b>Summa</b>	<b>2 800 300</b>	<b>3 198 300</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2002-12-31	2001-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 563 723	1 311 129
Upplupna sociala avgifter	9 060	9 798
Upplupna räntekostnader	52 494	56 658
Övriga poster	142 727	180 563
<b>Summa</b>	<b>1 768 004</b>	<b>1 558 148</b>

Not 11 Ställda säkerheter

	2002-12-31	2001-12-31
Skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	27 314 000	27 314 000
<b>Summa</b>	<b>27 314 000</b>	<b>27 314 000</b>

Stockholm den 27 maj 2003



Håkan Lyckeberg  
Ordförande




Richard Hellestedt



Ron Holmqvist



Sophi Larsson



Håkan Settersjö



Cecilia Stureborg von Schéele



Lars Törnqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 maj 2003



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 2002. 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 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 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 ersättningskyldig 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 den 30 maj 2003

  
Mats Carlberg  
Lekmannarevisor

  
Per-Olof Pettersson  
Godkänd revisor

  
Henrik Moberg  
Lekmannarevisor