

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2012-03-15 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOPPLINGSDOSAN 1	1937	Stockholm
RINGLEDNINGEN 1	1937	Stockholm
SVAGSTRÖMMEN 1	1937	Stockholm
ACKUMULATORN 1	1937	Stockholm
ISOLATOR 1	1937	Stockholm
KABEL 1	1937	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2017.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

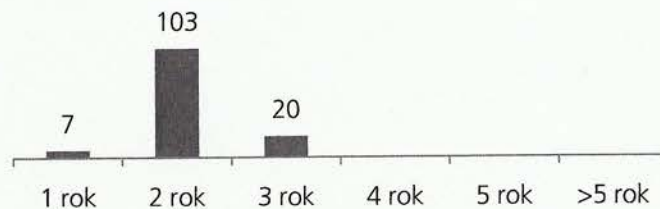
Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 6 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1937.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 274 kvadratmeter, varav 5 965 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 309 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 130 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Patek Sylvia, Syateljé	27 kvm	2013-10-01
Tele 2 Sverige AB	1 kvm	2014-09-30
Jasmin Blommor, förråd	40 kvm	2014-03-31
Klas Hjertberg AB	60 kvm	2014-12-31
Johnny Harrelind, fastighetsmäklare	50 kvm	2015-02-01
Peter Winberg	38 kvm	2014-03-31
Peder Molin	38 kvm	2013-10-31
Christer Langseth, förråd	44 kvm	2013-10-01
Telia Sonera mobile network AB	7 kvm	2013-12-31
Annette Harris Lind, förråd	4 kvm	2015-09-30
Reidar Wige, förråd	4 kvm	2015-09-30
Telenor	1 kvm	2020-12-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Hobbyrum
Tvättstuga	
Cykelförråd	

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering trapphus	2012 - 2013	
Renovering av balkonger	2010	
Ommålning av fönster	2010	
Byte av hängrännor och stuprör	2010	
Stampsolning kök	2003	
Omputsning av fasad	2001 - 2010	2001 vissa sydfasader, 2010 resterande fasader
Elstambyte	1997	
Rörstambyte	1992 - 1994	
Omläggning av tak	1985 - 1986	
Planerat underhåll	År	
Renovering tvättstuga	2014	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Adfingo
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 130 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 17 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

E Annette C Lind Harris	Ledamot
Dan Richard Eriksson	Ledamot
Ulrika Marie Hjelt	Ledamot
Thomas Gunnar Widén	Ledamot
Nicklas Erik Larsson	Suppleant
Karin Eva-Lena Håkansson	Suppleant
Ian Edward Harris	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Magnus Prööm  
Peter Modigh  
Anders Lilja

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

KPMG

#### Valberedning

Nils Hellström  
Christer Langseth

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-24.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under våren 2012 upphandlades projektledare inför den planerade trapphusrenoveringen. Detta för att få kvalificerad hjälp med att sätta samman förfrågningsunderlag och driva projektet. Valet föll på Rotpartner AB som projektledare och kontrakterad entreprenör blev Delér måleri AB. Under hösten och vintern genomfördes trapphusrenoveringen för att slutföras i mars 2013.

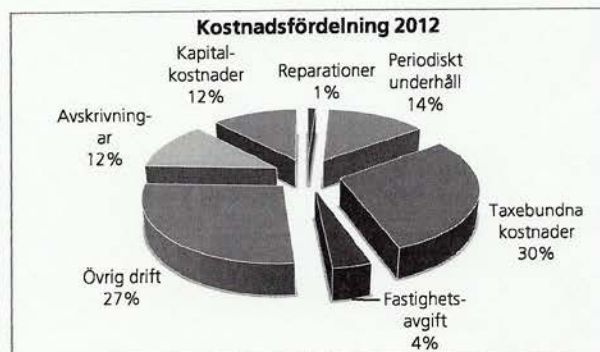
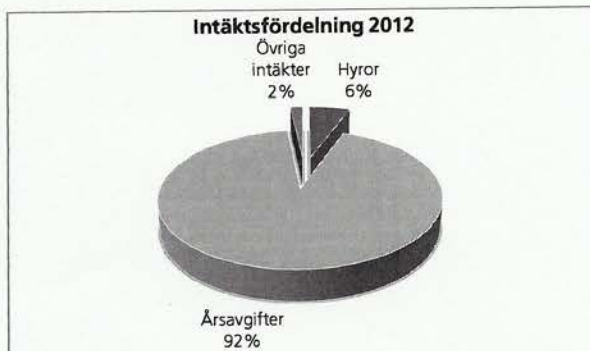
#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renovering av tvättstugan är nästa stora projekt för föreningen att genomföra, troligtvis först under 2014, beroende på hur föreningens ekonomi utvecklas.

#### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-07-01 med 4 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 5 965 kvm bostäder och 309 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	717	708	642	642
Hyror/kvm hyresrättsyta	676	702	693	699
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 206	3 116	3 291	1 722
Elkostnad/kvm totalyta	13	20	24	20
Värmekostnad/kvm totalyta	200	163	166	155
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	22	21	21
Kapitalkostnader/kvm totalyta	101	88	57	57

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-702 381
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	763 083
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-22 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>38 702</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **38 702**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 539 928	4 483 412
Övriga rörelseintäkter		79 832	413 396
		<b>4 619 760</b>	<b>4 896 808</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-249 636	-271 980
Reparationer		-56 786	-137 263
Periodiskt underhåll		-747 634	-55 000
Taxebundna kostnader		-1 570 845	-1 367 507
Övriga driftskostnader		-862 165	-751 579
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-206 563	-186 704
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-209 463	-207 740
Personalkostnader		-131 419	-197 130
Avskrivningar		-653 787	-627 222
		<b>-4 688 298</b>	<b>-3 802 125</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-68 538</b>	<b>1 094 683</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		730	1 231
Räntekostnader		-634 573	-554 488
		<b>-633 843</b>	<b>-553 257</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-702 381</b>	<b>541 426</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	1 958
		<b>0</b>	<b>1 958</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-702 381</b>	<b>543 384</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader Not 3	19 168 814	19 664 362
Maskiner och inventarier Not 4	0	1 989
	<b>19 168 814</b>	<b>19 666 351</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>19 173 814</b>	<b>19 671 351</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4	2 630
Övriga fordringar	35 055	1 179
Förutbetalda kostnader Not 5	277 204	293 476
Upplupna intäkter	70 944	229 479
	<b>383 207</b>	<b>526 764</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	483	304
SBC klientmedel i SHB	1 553 381	657 328
	<b>1 553 864</b>	<b>657 632</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 937 071</b>	<b>1 184 396</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>21 110 885</b>	<b>20 855 748</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		146 500	146 500
Inträdesavgifter		2 570	2 570
Fond för yttre underhåll	Not 7	522 000	0
		<b>671 070</b>	<b>149 070</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		741 083	719 699
Årets resultat		-702 381	543 384
		<b>38 702</b>	<b>1 263 083</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>709 772</b>	<b>1 412 153</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	18 056 828	17 594 556
		<b>18 056 828</b>	<b>17 594 556</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 065 228	990 228
Leverantörsskulder		538 961	154 246
Skatteskulder		13 747	12 580
Övriga kortfristiga skulder		0	42 143
Upplupna kostnader	Not 10	358 507	250 778
Förutbetalda avgifter och hyror		367 843	399 064
		<b>2 344 286</b>	<b>1 849 039</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>21 110 885</b>	<b>20 855 748</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	21 769 000	21 769 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	2,5-10,0%	2,5-10,0%
Värmeanläggning (from 2012-05-01)	3,33%	0%
Stambyte	2,5%	2,5%
Fasad	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	10,0%	10,0%
Balkong/terrass	2,5%	2,5%
Underhållslånepost	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	20,0%	20,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	4 277 663	4 220 547
Hysesintäkter	262 265	262 865
	<b>4 539 928</b>	<b>4 483 412</b>

Not 2	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	55 026	53 948
Fastighetsskötsel enl beställning	11 823	29 576
Snöröjning/sandning	14 803	12 666
Städning entreprenad	149 328	149 328
Gemensamma utrymmen	0	825
Gård	10 848	13 135
Serviceavtal	4 500	0
Förbrukningsmateriel	3 308	12 502
	<b>249 636</b>	<b>271 980</b>

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Not 2 forts</b>		
<b>Reparationer</b>		
Lokaler	0	27 500
Gemensamma utrymmen	6 512	0
Tvättstuga	7 732	18 006
Lås	11 775	4 356
VVS	2 125	5 128
Värmeanläggning/undercentral	5 251	0
Elinstallationer	0	5 438
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 811	0
Fasad	3 250	3 700
Vattenskada	13 330	73 135
	<b>56 786</b>	<b>137 263</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Entré/trapphus	747 634	0
VVS	0	55 000
	<b>747 634</b>	<b>55 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	81 449	123 755
Värme	1 254 654	1 019 735
Vatten	146 912	136 515
Sophämtning/renhållning	73 840	79 072
Grovsopor	13 990	8 430
	<b>1 570 845</b>	<b>1 367 507</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	115 050	58 439
Självrisk	50 870	0
Tomträttsavgäld	547 100	547 100
Kabel-TV	148 700	146 040
Bredband	445	0
	<b>862 165</b>	<b>751 579</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>206 563</b>	<b>186 704</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Medlemsinformation	270	0
Inkassering avgift/hyra	3 820	0
Hysesförluster	31	0
Revisionsarvode extern revisor	31 350	36 775
Föreningskostnader	5 799	4 281
Styrelseomkostnader	4 550	5 000
Fritids och Trivselkostnader	1 648	0
Förvaltningsarvode	134 128	128 434
Förvaltningsarvoden övriga	0	825
Administration	7 619	4 092
Korttidsinventarier	0	6 135
Konsultarvode	0	1 950
Föreningsavgifter	12 428	12 428
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 820	7 820
	<b>209 463</b>	<b>207 740</b>

<b>Not 2 forts</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	100 000	150 000
Sociala kostnader	31 419	47 130
	<b>131 419</b>	<b>197 130</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	73 398	73 398
Förbättringar	578 400	541 088
Inventarier	1 989	12 736
	<b>653 787</b>	<b>627 222</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>4 688 298</b>	<b>3 802 125</b>
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	31 139 039	28 818 638
Nyanskaffningar	156 250	2 320 401
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 295 289</b>	<b>31 139 039</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-11 474 677	-10 860 191
Årets avskrivningar enligt plan	-651 798	-614 486
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 126 474</b>	<b>-11 474 677</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 168 814</b>	<b>19 664 362</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 144 000	46 144 000
Taxeringsvärde mark	59 991 000	59 991 000
	<b>106 135 000</b>	<b>106 135 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	104 000 000	104 000 000
Lokaler	2 135 000	2 135 000
	<b>106 135 000</b>	<b>106 135 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	101 781	101 781
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>101 781</b>	<b>101 781</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-99 791	-87 055
Årets avskrivningar enligt plan	-1 989	-12 736
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-101 780</b>	<b>-99 791</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1 990</b>

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel-TV	38 289	37 148
Tomträttsavgäld	136 775	136 775
Fastighetsförsäkring	97 146	115 050
Fastighetsskötsel	4 593	4 503
Vatten	0	0
Bredband	401	0
	<b>277 204</b>	<b>293 476</b>

Not 6	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	146 500	0	0	146 500
Inträdesavgifter	2 570	0	0	2 570
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	522 000	22 000	500 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>671 070</b>	<b>22 000</b>	<b>500 000</b>	<b>149 070</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	741 083	-22 000	43 384	719 699
Årets resultat	-702 381	-702 381	-543 384	543 384
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>38 702</b>	<b>-724 381</b>	<b>-500 000</b>	<b>1 263 083</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>709 772</b>	<b>-702 381</b>	<b>0</b>	<b>1 412 153</b>

Not 7	2012	2011
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	22 000	0
Reservering enligt stämmobeslut	500 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>522 000</b>	<b>0</b>

**Not 8**

**CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	<b>Räntesats</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Beviljad kredit (kontraktsränta)	0,100 %	1 500 000	1 500 000
Utnyttjat kreditbelopp	5,850 %	0	0
Efter balansdagen har föreningens checkkredit utökats med		0	0

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2012-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	3,450 %	1 704 610	1 748 602	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,450 %	956 921	1 018 993	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,450 %	816 185	869 125	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,210 %	710 581	786 885	2013-12-01
Stadshypotek AB	3,210 %	1 243 554	1 377 090	2013-12-01
Stadshypotek AB	3,450 %	1 477 006	1 572 810	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,450 %	802 055	831 411	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,450 %	1 117 908	1 197 000	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,540 %	7 165 736	7 382 868	2015-12-01
Stadshypotek AB	2,930 %	907 500	990 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,210 %	720 000	810 000	2013-12-01
Stadshypotek AB	2,890 %	1 000 000	0	2016-12-01
Stadshypotek AB	2,890 %	500 000	0	2016-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 122 056</b>	<b>18 584 784</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-1 065 228</b>	<b>-990 228</b>	
		<b>18 056 828</b>	<b>17 594 556</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 795 916 Kr.

**Not 10**  
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2012-12-31	2011-12-31
El	12 876	15 797
Värme	222 611	143 057
Extern revisor	31 500	31 400
Ränta	82 797	56 600
Snöröjning	5 053	0
Fastighetsskötsel	3 670	3 924
	<b>358 507</b>	<b>250 778</b>

STOCKHOLM den 26 / 3 2013

  
Dan Richard Eriksson  
Ledamot

  
Ulrika Marie Hjelt  
Ledamot

  
E Annette C Lind Harris  
Ledamot

  
Thomas Gunnar Widén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2013

  
Magnus Prööm  
Extern revisor

  
Peter Modigh  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden, org. nr 702000-8921

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden för år 2012.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjdens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2011 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 24 april 2012 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden för år 2012.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 april 2013



Magnus Prööm  
Auktoriserad revisor



Peter Modigh  
Intern revisor

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2013</b>	<b>Utfall 2012</b>	<b>Budget 2012</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 341 000	4 277 663	4 220 000
Hyror lokaler	224 400	210 980	132 000
Hyror antennplats	51 285	51 285	133 000
Värmeintäkter	73 000	70 944	70 000
Öresutjämning	0	240	0
Försäkringsersättning	0	6 000	0
Övriga intäkter	0	2 648	0
	<b>4 689 685</b>	<b>4 619 760</b>	<b>4 555 000</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-57 000	-55 026	-55 000
Fastighetsskötsel enl beställning	-20 000	-11 823	-20 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-14 803	-30 000
Städning entreprenad	-153 000	-149 328	-150 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-3 000
Gård	-10 000	-10 848	-10 000
Serviceavtal	0	-4 500	0
Förbrukningsmateriel	-10 000	-3 308	-10 000
	<b>-283 000</b>	<b>-249 636</b>	<b>-278 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Gemensamma utrymmen	0	-6 512	0
Tvättstuga	0	-7 732	0
Lås	0	-11 775	0
VVS	0	-2 125	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 251	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 811	0
Fasad	0	-3 250	0
Vattenskada	0	-13 330	0
	<b>-200 000</b>	<b>-56 786</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	-1 000 000	-747 634	0
	<b>-1 000 000</b>	<b>-747 634</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-145 000	-81 449	-150 000
Värme	-1 100 000	-1 254 654	-900 000
Vatten	-135 000	-146 912	-135 000
Sophämtning/renhållning	-76 000	-73 840	-75 000
Grovsopor	-15 000	-13 990	-15 000
	<b>-1 471 000</b>	<b>-1 570 845</b>	<b>-1 275 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-118 000	-115 050	-115 000
Självrisk	0	-50 870	0
Tomträttsavgäld	-547 100	-547 100	-561 000
Kabel-TV	-152 000	-148 700	-150 000
Bredband	0	-445	0
	<b>-817 100</b>	<b>-862 165</b>	<b>-826 000</b>



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2013</b>	<b>Utfall 2012</b>	<b>Budget 2012</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-194 700	-198 800	-194 700
Ändrad tax. F-skatt/K-avgift	0	-7 763	0
	<b>-194 700</b>	<b>-206 563</b>	<b>-194 700</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	-270	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-3 820	0
Hysesförluster	0	-31	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 200	-31 350	-32 200
Föreningskostnader	-7 000	-5 799	-7 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 550	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	-3 000	-1 648	-3 000
Förvaltningsarvode	-138 000	-134 128	-132 000
Förvaltningsarvoden övriga	-6 000	0	-6 000
Administration	-10 000	-7 619	-10 000
Korttidsinventarier	-5 000	0	-5 000
Föreningsavgifter	-14 000	-12 428	-14 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 000	-7 820	-8 100
	<b>-233 200</b>	<b>-209 463</b>	<b>-222 300</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-31 419	-32 000
	<b>-132 000</b>	<b>-131 419</b>	<b>-132 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-73 398	-73 398	-73 397
Förbättringar	-580 136	-578 400	-748 957
Inventarier	0	-1 989	-1 989
	<b>-653 534</b>	<b>-653 787</b>	<b>-824 344</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 984 534</b>	<b>-4 688 298</b>	<b>-3 952 344</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-294 849</b>	<b>-68 538</b>	<b>602 656</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	600	522	1 400
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	208	0
Låneräntor	-670 000	-626 718	-650 000
Ränta checkräkning	-1 500	-7 821	-1 500
Räntekostnader skattekonto	0	-34	0
Övriga finansiella kostnader	0	0	-2 500
	<b>-670 900</b>	<b>-633 843</b>	<b>-652 600</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-965 749</b>	<b>-702 381</b>	<b>-49 944</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt	0	0	-560
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-560</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-965 749</b>	<b>-702 381</b>	<b>-50 504</b>