

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### 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.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 6 flerbostadshus.

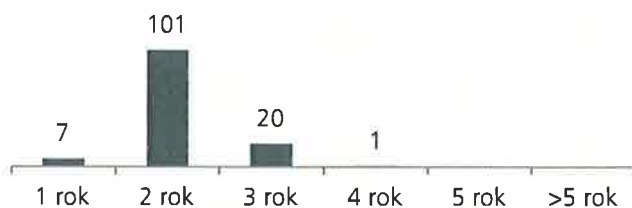
Fastigheternas värdeår är 1937.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 146 m<sup>2</sup>, varav 5 965 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 181 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Patek Sylvia, Syateljé	27 m <sup>2</sup>	2013-10-01
Tele 2 Sverige AB	1 m <sup>2</sup>	2014-09-30
Jasmin Blommor, förråd	40 m <sup>2</sup>	2014-03-31
Klas Hjertberg AB	60 m <sup>2</sup>	2014-12-31
Johnny Harrelind, fastighetsmäklare	50 m <sup>2</sup>	2015-02-01
Peter Winberg	38 m <sup>2</sup>	2014-03-31
Peder Molin	38 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Christer Langseth, förråd	28 m <sup>2</sup>	2015-10-01
Telia Sonera mobile network AB	7 m <sup>2</sup>	2014-12-31
Annette Harris Lind, förråd	4 m <sup>2</sup>	2015-09-30
Reidar Wige, förråd	4 m <sup>2</sup>	2015-09-30
Telenor	1 m <sup>2</sup>	2020-12-31

Gemensamhetsutrymmen	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 20 trapphus	2012 - 2013	
Renovering av balkonger	2010	
Ommålning av fönster	2010	
Byte av hängrännor och stuprör	2010	
Stampolning 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	Kommentar
Renovering tvättstuga	2014	Genomfördes januari - mars 2014

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

### Förvaltning

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

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 129 st.  
Överlåtelse under året: 11 st.  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st.

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

### Styrelsen

Karin Eva-Lena Håkansson	Ledamot
Annette Lind Harris	Ledamot
Thomas Gunnar Widén	Ledamot
Ulrika Marie Hjelt	Ledamot
Nicklas Erik Larsson	Ledamot

Maria Isabelle Turesson	Suppleant
Ruth Maria Katarina Haglund	Suppleant
David Oscar Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG
Peter Modigh	Ordinarie Intern	
Anders Lilja	Suppleant Intern	

### Valberedning

Nils Hellström  
Christer Langseth

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

I april 2013 slutfördes renoveringen av föreningens 20 trapphus. De sista punkterna i slutbesiktningsprotokollet åtgärdades i början av juni 2013.

I början av hösten upphandlades entreprenör inför renoveringen av tvättstugan, valet föll på Entema som har gott renommé i branschen. Flertalet av tvättmaskinerna och torkskåp är från slutet av 90-talet och drog mycket ström och vatten samt har reparerats åtskilliga gånger. Förutom att byta ut maskinerna och återställa de väldigt slitna ytskikten, var syftet också att få en mer funktionell tvättstuga, t ex omplacering av toalett för att skapa bättre yta framför den ena tvättstationen samt bygga en dusch som kan användas av de medlemmar som renoverar sin lägenhet. Ett mer effektivt torkrum var också en nödvändig åtgärd.

XLNT har skött städning av trapphus och gräsklippning på sommaren sen 2005. Föreningen har inte varit helt nöjd med tjänsten senaste tiden och efter sommaren påbörjades en upphandling av ny entreprenör vilket blev Global Fastighetservice med start 2014-02-01.

Mot bakgrund av de vattenskadorna som varit i några badrum senaste tiden, beslutade styrelsen att besiktiga alla badrum med början i november 2013. Detta för att få en dokumenterad status på alla badrum, speciellt de som inte renoverats sen stambytet 1994, även om det är medlemmarnas ansvar enligt föreningens stadgar att hålla tätskikt i våtutrymmen i gott skick.

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

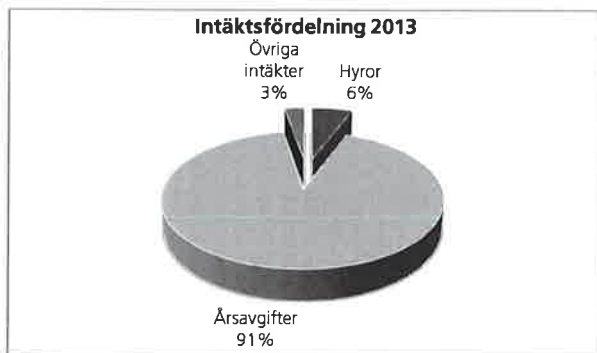
I januari 2014 startades renoveringen av föreningens tvättstuga för att slutföras i början av mars, enligt den plan som upprättats. Tillfällig tvättstuga för medlemmarna inrättades vid Ahlsellvägen 18.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-07-01 med 2,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-07-01 med 4 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 965 m<sup>2</sup> bostäder och 181 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	742	717	708	642
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	740	676	702	693
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 232	3 206	3 116	3 291
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	13	20	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	220	200	163	166
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	23	22	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	105	101	88	57

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	-1 277 365
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	38 702
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-22 250
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 260 913</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** -1 260 913

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 704 061	4 539 928
Övriga rörelseintäkter		132 887	79 832
		<b>4 836 948</b>	<b>4 619 760</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-239 833	-249 636
Reparationer		-385 119	-56 786
Periodiskt underhåll		-1 159 752	-747 634
Taxebundna kostnader		-1 680 714	-1 570 845
Övriga driftskostnader		-798 984	-862 165
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-180 480	-206 563
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-237 541	-209 463
Personalkostnader		-131 419	-131 419
Avskrivningar		-653 036	-653 787
		<b>-5 466 878</b>	<b>-4 688 298</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-629 930</b>	<b>-68 538</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		784	730
Räntekostnader		-648 219	-634 573
		<b>-647 435</b>	<b>-633 843</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 277 365</b>	<b>-702 381</b>

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader Not 3	18 519 358	19 168 814
Maskiner och inventarier Not 4	39 385	0
	<b>18 558 743</b>	<b>19 168 814</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>18 563 743</b>	<b>19 173 814</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4
Skattefordringar	4 573	0
Övriga fordringar	3 093	35 055
Förutbetalda kostnader Not 5	304 651	277 204
Upplupna intäkter	52 356	70 944
	<b>364 673</b>	<b>383 207</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	3 415	483
SBC klientmedel i SHB	740 709	1 553 381
	<b>744 124</b>	<b>1 553 864</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 108 797</b>	<b>1 937 071</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 672 540</b>	<b>21 110 885</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</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	544 250	522 000
		<b>693 320</b>	<b>671 070</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		16 452	741 083
Årets resultat		-1 277 365	-702 381
		<b>-1 260 913</b>	<b>38 702</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-567 593</b>	<b>709 772</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	18 659 657	18 056 828
		<b>18 659 657</b>	<b>18 056 828</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	617 228	1 065 228
Leverantörsskulder		282 714	538 961
Skatteskulder		0	13 747
Upplupna kostnader	Not 10	299 810	358 507
Förutbetalda avgifter och hyror		380 724	367 843
		<b>1 580 476</b>	<b>2 344 286</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>19 672 540</b>	<b>21 110 885</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga 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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 tillämpas.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	2,5-10,0%	2,5-10,0%
Stambyte	2,5%	2,5%
Värmeanläggning	3,33%	3,33%
Fönster	10,0%	10,0%
Balkong/terrass	2,5%	2,5%
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	2013	2012
<b>ÅRSVAGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	4 427 037	4 277 663
Hysesintäkter	277 024	262 265
	<b>4 704 061</b>	<b>4 539 928</b>

Not 2	2013	2012
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	56 623	55 026
Fastighetsskötsel beställning	15 895	11 823
Snöröjning/sandning	1 813	14 803
Städning entreprenad	149 328	149 328
Gård	11 701	10 848
Serviceavtal	0	4 500
Förbrukningsmateriel	4 473	3 308
	<b>239 833</b>	<b>249 636</b>

<b>Not 2 forts.</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	0	6 512
Tvättstuga	13 878	7 732
Entré/trapphus	24 319	0
Lås	10 861	11 775
Installationer	21 250	0
VVS	24 093	2 125
Värmeanläggning/undercentral	0	5 251
Elinstallationer	8 563	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 811
Fasad	0	3 250
Vattenskada	282 155	13 330
	<b>385 119</b>	<b>56 786</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Entré/trapphus	1 159 752	747 634
	<b>1 159 752</b>	<b>747 634</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	84 174	81 449
Värme	1 351 016	1 254 654
Vatten	151 286	146 912
Sophämtning/renhållning	79 248	73 840
Grovsopor	14 990	13 990
	<b>1 680 714</b>	<b>1 570 845</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	97 146	115 050
Självrisk	0	50 870
Tomträttsavgäld	547 100	547 100
Kabel-TV	153 269	148 700
Bredband	1 469	445
	<b>798 984</b>	<b>862 165</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>180 480</b>	<b>206 563</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Medlemsinformation	0	270
Tele och datakommunikation	99	0
Inkassering avgift/hyra	1 800	3 820
Hysesförluster	0	31
Revisionsarvode extern revisor	30 000	31 350
Föreningskostnader	11 570	5 799
Styrelseomkostnader	5 300	4 550
Fritids och Trivselkostnader	1 585	1 648
Förvaltningsarvode	140 768	134 128
Förvaltningsarvoden övriga	34 563	0
Administration	4 036	7 619
Föreningsavgifter	0	12 428
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 820	7 820
	<b>237 541</b>	<b>209 463</b>

<b>Not 2 forts.</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
Sociala kostnader	31 419	31 419
	<b>131 419</b>	<b>131 419</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	69 320	73 398
Förbättringar	580 136	578 400
Inventarier	3 580	1 989
	<b>653 036</b>	<b>653 787</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>5 466 878</b>	<b>4 688 298</b>
<b>Not 3</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>BYGGNADER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	31 295 289	31 139 039
Nyanskaffningar	0	156 250
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 295 289</b>	<b>31 295 289</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-12 126 474	-11 474 677
Årets avskrivningar enligt plan	-649 456	-651 798
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 775 930</b>	<b>-12 126 474</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 519 358</b>	<b>19 168 814</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	53 364 000	46 144 000
Taxeringsvärde mark	59 954 000	59 991 000
	<b>113 318 000</b>	<b>106 135 000</b>
<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	111 000 000	104 000 000
Lokaler	2 318 000	2 135 000
	<b>113 318 000</b>	<b>106 135 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	101 781	101 781
Nyanskaffningar	42 965	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>144 746</b>	<b>101 781</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-101 781	-99 791
Årets avskrivningar enligt plan	-3 580	-1 989
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-105 361</b>	<b>-101 780</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>39 385</b>	<b>0</b>

<b>Not 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	110 983	97 146
Kabel-TV	39 128	38 289
Tomträttsavgäld	136 775	136 775
Fastighetsskötsel	4 730	4 593
Vatten	12 679	0
Bredband	356	401
	<b>304 651</b>	<b>277 204</b>

**Not 6  
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	544 250	22 250	0	522 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>693 320</b>	<b>22 250</b>	<b>0</b>	<b>671 070</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	16 452	-22 250	-702 381	741 083
Årets resultat	-1 277 365	-1 277 365	702 381	-702 381
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 260 913</b>	<b>-1 299 615</b>	<b>0</b>	<b>38 702</b>
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-567 593</b>	<b>-1 277 365</b>	<b>0</b>	<b>709 772</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	522 000	0
Reservering enligt stadgar	22 250	22 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	500 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>544 250</b>	<b>522 000</b>

**Not 8**

**CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	Räntesats	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad kredit (kontrakt ränta)	0,100 %	1 500 000	1 500 000
Utnyttjat kreditbelopp	4,750 %	0	0
Efter balansdagen har föreningens checkkredit utökats med		0	0

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,450 %	1 671 616	1 704 610	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,450 %	910 367	956 921	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,450 %	776 480	816 185	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,210 %	653 353	710 581	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,210 %	1 143 402	1 243 554	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,450 %	1 405 153	1 477 006	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,450 %	780 038	802 055	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,450 %	1 058 589	1 117 908	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,540 %	7 002 887	7 165 736	2015-12-01
Stadshypotek AB	2,380 %	797 500	907 500	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,210 %	652 500	720 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	2,890 %	950 000	1 000 000	2016-12-01
Stadshypotek AB	2,890 %	475 000	500 000	2016-12-01
Stadshypotek AB	2,910 %	1 000 000	0	2018-04-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 276 885</b>	<b>19 122 056</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-617 228</b>	<b>-1 065 228</b>	
		<b>18 659 657</b>	<b>18 056 828</b>	

**Not 10**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2013-12-31	2012-12-31
El	9 756	12 876
Värme	177 874	222 611
Extern revisor	31 500	31 500
Ränta	80 680	82 797
Snöröjning	0	5 053
Fastighetsskötsel	0	3 670
	<b>299 810</b>	<b>358 507</b>


STOCKHOLM den 1 / 4 2014

  
Ulrika Marie Hjelt  
Ledamot

  
Karin Eva-Lena Håkansson  
Ledamot

  
Nicklas Erik Larsson  
Ledamot

  
Annette Lind Harris  
Ledamot

  
Thomas Gunnar Widén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2014

  
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 2013.

#### 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 revisionsd. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 2013 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.

### 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 2013.

#### 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 revisionsd 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 ersättningsskyldig 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2014



Magnus Prööm  
Auktoriserad revisor



Peter Modigh  
Intern revisor