



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hjorthagshöjden



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Axel Jon Halling	Ledamot
Eric Martin Hansson	Ledamot
Ulrika Marie Hjelt	Ledamot
Nicklas Erik Larsson	Ledamot
Thomas Gunnar Widén	Ledamot

Maria Isabelle Hedlund	Suppleant
E Annette C Lind Harris	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG
Peter Modigh	Ordinarie Intern	

Valberedning

Nils Hellström
Christer Langseth

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

Fastighetsfakta

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.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

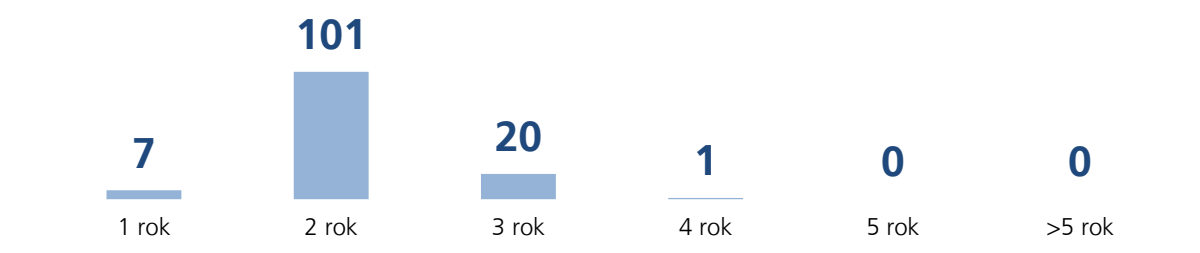
Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 6 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1937.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 146 m², varav 5 965 m² utgör lägenhetsyta och 181 m² 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 ²	2016-10-01
Net4mobility	1 m ²	2025-09-30
Ledig W5	40 m ²	
Lyra Ekström Lindbäck	60 m ²	2016-09-15
Ledig W6	50 m ²	
Peter Winberg	38 m ²	2017-03-31
Peder Molin	38 m ²	Tillsvidare
Christer Langseth, förråd	44 m ²	2017-10-01
Teliasonera Mobile Networks AB	1 m ²	2016-12-31
Annette Harris Lind, förråd	4 m ²	2018-09-30
Reidar Wige, förråd	4 m ²	2018-09-30
Telenor Sverige AB	1 m ²	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 Tvättstuga Ahlsellvägen 12	2014	
Renovering 20 trapphus	2012 - 2013	
Renovering av balkonger	2010	
Ommålning av fönster	2010	
Byte av hängrännor och stuprör	2010	
Stamspolning 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
Ventilbyte källare, sex fastigheter	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

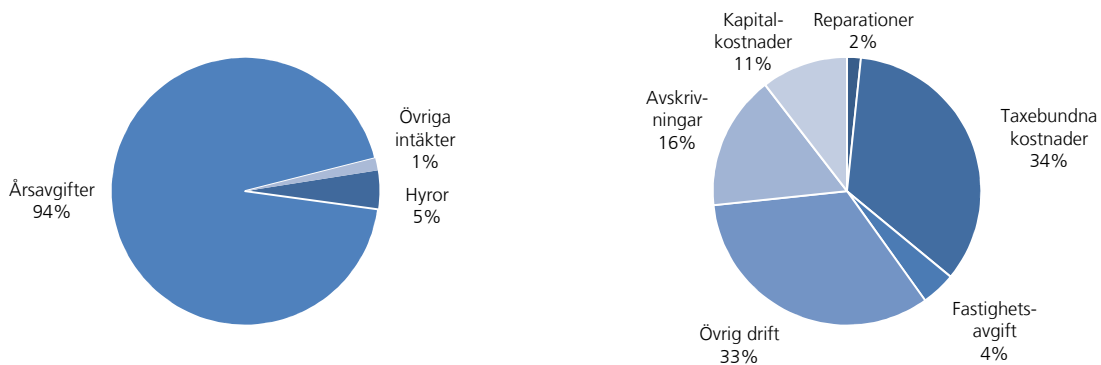
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-07-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 418 926	741 308
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 975 672	4 867 013
Finansiella intäkter	548	1 304
Minskning kortfristiga fordringar	0	324 999
Ökning av långfristiga skulder	0	774 944
	4 976 220	5 968 260
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 284 769	4 286 165
Finansiella kostnader	464 860	591 545
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	327 500
Ökning av kortfristiga fordringar	9 189	0
Minskning av långfristiga skulder	787 019	0
Minskning av kortfristiga skulder	52 587	85 432
	4 598 424	5 290 642
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 796 722	1 418 926
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	377 796	677 618

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Omputsning av våra fastigheters fasader gjordes 2010, och under 2015 var det dags att besiktiga denna omputsning för att få åtgärdat det som faller under fem-års garantin. Besiktning gjordes under hösten 2015 och under våren 2016 kommer Kumla Fasad Team AB att åtgärda det som fastställdes i besiktningsprotokollet.

Under våren/försommaren 2015, när värmen inte var på, var tanken att byta ut ett större antal ventiler i våra källare som börjar bli uttjänta. Styrelsen fick dock inte in någon seriös offert och kunde därmed inte kontraktera någon entreprenör. Planen är att istället åtgärda detta under 2016, under ledning av ett företag med en extern projektledare.

Nya avtal med Stockholm stad avseende tomträttsavgäld har tecknats under 2015 som börjar gälla 2017. Styrelsen har stämt av den höjning staden gör på 24% med bl a grannföreningen Hjorthagshus för att få bekräftat att höjningen faller inom de ramar som Stockholm Stad anser rimligt.

Flera lån har förfallit under 2015 och kunnat omförhandlas. Tack vare det låga ränteläget har föreningen på detta sätt fått ned räntekostnaderna högst väsentligt.

Ny telemast har tillkommit på fastighet Kopplingsdosan, Ahlsellvägen 22. Avtalet och hyresnivån har omförhandlats med Net4mobility.

Händelser efter året

Ytskiktsrenovering har påbörjats i hyreslokalen på W6 samt att det större förrådet på W5 kommer byggas om till några mindre förråd som i första hand kommer att erbjudas medlemmar att hyra.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 129 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 175
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 181

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	783	766	742	717
Hyror/m ² hyresrättsyta	297	685	740	676
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 230	3 362	3 232	3 206
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	207	172	220	200
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	26	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	96	105	101
Soliditet (%)	0	0	0	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	499	-721	-1 277	-702
Nettoomsättning (tkr)	4 943	4 857	4 757	4 611

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 965 m² bostäder och 181 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	498 965
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 003 758
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-22 250</u>
summa balanserat resultat	-1 527 043

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-1 527 043</u>
----------------------------------	--------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 1	4 943 028	4 856 804
Övriga rörelseintäkter	Not 2	32 644	10 209
Summa rörelseintäkter		4 975 672	4 867 013

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-2 918 493	-3 922 316
Övriga externa kostnader	Not 4	-234 856	-232 430
Personalkostnader	Not 5	-131 420	-131 419
Avskrivningar	Not 6	-727 627	-711 252
Summa rörelsekostnader		-4 012 395	-4 997 417

RÖRELSERESULTAT

963 277 **-130 404**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		548	1 304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464 860	-591 545
Summa finansiella poster		-464 312	-590 241

ÅRETS RESULTAT

498 965 **-720 645**

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	17 212 291	17 865 825
Maskiner och inventarier Not 8	235 074	309 167
Summa materiella anläggningstillgångar	17 447 365	18 174 992
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 452 365	18 179 992
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 807 336	1 431 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	40 468	28 095
Summa kortfristiga fordringar	1 847 804	1 459 319
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	597	2 097
Summa kassa och bank	597	2 097
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 848 401	1 461 416
SUMMA TILLGÅNGAR	19 300 766	19 641 407

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 12		
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		2 570	2 570
Medlemsinsatser		146 500	146 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	588 700	566 450
Summa bundet eget kapital		737 770	715 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 026 008	-1 283 113
Årets resultat		498 965	-720 645
Summa fritt eget kapital		-1 527 043	-2 003 758
SUMMA EGET KAPITAL		-789 273	-1 288 238
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	19 008 450	20 051 829
Summa långfristiga skulder		19 008 450	20 051 829
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	256 360	0
Leverantörsskulder		315 320	308 559
Övriga skulder		0	40 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	509 909	528 315
Summa kortfristiga skulder		1 081 589	877 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 300 766	19 641 407
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 15	21 999 000	21 999 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år	10-40 år
Stambyte	40 år	40 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Fönster	10 år	10 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	4 671 038	4 568 439
	Hyror lokaler	90 629	208 911
	Hyror antennplats	141 023	51 445
	Värmeintäkter	40 468	28 095
	Öresutjämning	-130	-86
		4 943 028	4 856 804
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Fakturerade kostnader	27 000	0
	Övriga intäkter	5 644	10 209
		32 644	10 209

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	59 052	62 726
	Fastighetskötsel beställning	19 762	18 626
	Snöröjning/sandning	0	4 981
	Städning entreprenad	158 990	142 444
	Städning enligt beställning	5 625	2 250
	Gård	14 843	5 054
	Serviceavtal	4 500	4 500
	Förbrukningsmateriel	691	140
		263 463	240 722
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	34 244
	Lokaler	0	9 831
	Tvättstuga	18 908	7 933
	Entré/trapphus	14 253	14 183
	Lås	8 246	349
	VVS	19 834	26 500
	Huskropp utvändigt	13 068	0
	Fasad	0	4 683
	Skador/klotter/skadegörelse	1 138	1 220
		75 447	98 943
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	822 207
		0	822 207
	Taxebundna kostnader		
	El	73 586	66 701
	Värme	1 274 155	1 054 821
	Vatten	72 748	159 493
	Sophämtning/renhållning	94 936	87 837
	Grovsopor	22 036	14 990
		1 537 461	1 383 842
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	132 203	232 544
	Självrisk	0	45 000
	Markhyra/vägavgift/avgäld	18 588	37 194
	Tomträttsavgäld	547 100	683 875
	Kabel-TV	159 280	196 106
	Bredband	1 424	1 711
		858 595	1 196 430
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	183 527	180 173
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 918 493	3 922 316

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	1 497	99
	Inkassering avgift/hyra	1 625	3 000
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	-1 500
	Föreningskostnader	6 878	7 988
	Styrelseomkostnader	12 000	2 392
	Fritids- och trivselkostnader	861	1 202
	Förvaltningsarvode	147 936	144 184
	Förvaltningsarvoden övriga	4 038	663
	Administration	5 872	4 170
	Korttidsinventarier	8 283	0
	Konsultarvode	7 656	53 813
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 210	16 420
		234 856	232 430
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	100 000	100 000
	Sociala kostnader	31 420	31 419
		131 420	131 419
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	73 398	73 398
	Förbättringar	580 136	580 136
	Inventarier	74 093	57 718
		727 627	711 252

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 295 289	31 295 289
	Utgående anskaffningsvärde	31 295 289	31 295 289
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 429 464	-12 775 930
	Årets avskrivningar enligt plan	-653 534	-653 534
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 082 998	-13 429 464
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 212 291	17 865 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 364 000	53 364 000
	Taxeringsvärde mark	59 954 000	59 954 000
		113 318 000	113 318 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 000 000	111 000 000
	Lokaler	2 318 000	2 318 000
		113 318 000	113 318 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	472 246	144 746
	Nyanskaffningar	0	327 500
	Utrangering/försäljning	-87 821	0
	Utgående anskaffningsvärde	384 425	472 246
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-163 079	-105 361
	Årets avskrivningar enligt plan	-74 093	-57 718
	Utrangering/försäljning	87 821	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-149 351	-163 079
	Redovisat restvärde vid årets slut	235 074	309 167
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	3 393	3 223
	Skattefordran	7 818	11 172
	Klientmedel hos SBC	1 796 125	1 416 829
		1 807 336	1 431 224
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Värmeintäkt	40 468	28 095
		40 468	28 095

Not 12	EGET KAPITAL			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	146 500	0	146 500
	Inträdesavgifter	2 570	0	2 570
	Fond för yttre underhåll	588 700	22 250	566 450
	S:a bundet eget kapital	737 770	22 250	715 520
Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-2 026 008	-720 645	-1 283 113
	Årets resultat	498 965	720 645	-720 645
	S:a ansamlad förlust	-1 527 043	0	-2 003 758
	S:a eget kapital	-789 273	498 965	-1 288 238

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	566 450	544 250
	Reservering enligt stadgar	22 250	22 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	588 700	566 450

Not 14	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2015-12-31	2014-12-31
	Beviljad kredit (kontraktsränta)	0,100 %	1 500 000	1 500 000
	Utnyttjat kreditbelopp	4,750 %	0	0
	Efter balansdagen har föreningens checkkredit utökats med		0	0

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,890 %	937 500	937 500	2016-12-01
Handelsbanken	1,200 %	770 000	770 000	2016-01-04
Handelsbanken	1,350 %	1 100 000	1 100 000	2016-03-09
Handelsbanken	2,890 %	468 750	468 750	2016-12-01
Handelsbanken	2,910 %	1 000 000	1 000 000	2018-04-30
Handelsbanken	0,700 %	6 948 604	6 948 604	2016-12-01
Handelsbanken	1,250 %	1 357 251	1 357 251	2016-02-01
Handelsbanken	1,250 %	1 019 043	1 019 043	2016-02-01
Handelsbanken	1,250 %	879 331	879 331	2016-02-01
Handelsbanken	1,250 %	750 010	750 010	2016-02-01
Handelsbanken	1,250 %	1 660 618	1 660 618	2016-02-01
Handelsbanken	1,250 %	772 699	772 699	2016-02-01
Handelsbanken	0,700 %	1 114 817	1 114 817	2016-12-01
Handelsbanken	2,510 %	0	637 019	Slutamorterat 2015
Handelsbanken	1,140 %	486 187	636 187	2016-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		19 264 810	20 051 829	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-256 360	0	
		19 008 450	20 051 829	

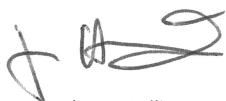
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 983 010 kr.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Ränta	24 115	66 848
Förutbetalda avgifter och hyror	480 469	461 467
Fastighetsskötsel enl beställning	5 325	0
	509 909	528 315

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 4 2016



Lars Axel Jon Halling
Ledamot



Eric Martin Hansson
Ledamot



Ulrika Marie Hjelt
Ledamot



Nicklas Erik Larsson
Ledamot



Thomas Gunnar Widén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2016



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 2015.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015.

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 revisionssed 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 april 2016



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor



Peter Modigh
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 717 000	4 671 038	4 625 000
Hyror lokaler	125 000	90 629	139 000
Hyror antennplats	153 000	141 023	187 000
Värmeintäkter	30 000	40 468	50 000
Öresutjämning	0	-130	0
Fakturerade kostnader	0	27 000	0
Övriga intäkter	0	5 644	0
	5 025 000	4 975 672	5 001 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-61 000	-59 052	-59 000
Fastighetskötsel beställning	-30 000	-19 762	-20 000
Snöröjning/sandning	-30 000	0	-30 000
Städning entreprenad	-163 000	-158 990	-160 000
Städning enligt beställning	-5 000	-5 625	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-85 000	0	-85 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-3 000
Gård	-10 000	-14 843	-10 000
Serviceavtal	-22 000	-4 500	0
Förbrukningsmateriel	-10 000	-691	-10 000
	-419 000	-263 463	-382 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-18 908	0
Entré/trapphus	0	-14 253	0
Lås	0	-8 246	0
VVS	0	-19 834	0
Huskropp utvändigt	0	-13 068	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 138	0
	-200 000	-75 447	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	-900 000
	-500 000	0	-900 000
Taxebundna kostnader			
El	-95 000	-73 586	-88 000
Värme	-1 300 000	-1 274 155	-1 300 000
Vatten	-80 000	-72 748	-155 000
Sophämtning/renhållning	-98 000	-94 936	-89 000
Grovsopor	-15 000	-22 036	-15 000
	-1 588 000	-1 537 461	-1 647 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-124 000	-132 203	-114 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-19 000	-18 588	-19 000
Tomträttsavgäld	-547 100	-547 100	-547 100
Kabel-TV	-162 000	-159 280	-160 000
Bredband	-1 500	-1 424	-1 500
	-853 600	-858 595	-841 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-186 900	-183 527	-183 500
	-186 900	-183 527	-183 500

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-1 497	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-1 625	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-30 000	-31 000
Föreningskostnader	-7 000	-6 878	-7 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-12 000	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-861	-3 000
Förvaltningsarvode	-153 000	-147 936	-150 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-4 038	-10 000
Administration	-10 000	-5 872	-10 000
Korttidsinventarier	-5 000	-8 283	-5 000
Konsultarvode	0	-7 656	0
Föreningsavgifter	0	0	-13 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 500	-8 210	-8 500
	-237 500	-234 856	-247 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-31 420	-32 000
	-132 000	-131 420	-132 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-73 400	-73 398	-73 400
Förbättringar	-580 200	-580 136	-580 200
Inventarier	-74 100	-74 093	-74 100
	-727 700	-727 627	-727 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 844 700	-4 012 395	-5 261 300
RÖRELSERESULTAT	180 300	963 277	-260 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	600	245	600
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	133	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	170	0
Låneräntor	-235 000	-463 360	-638 000
Ränta checkräkning	-1 500	-1 500	-1 500
	-235 900	-464 312	-638 900
RESULTAT	-55 600	498 965	-899 200