



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hjorthagshöjden

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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 2027.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

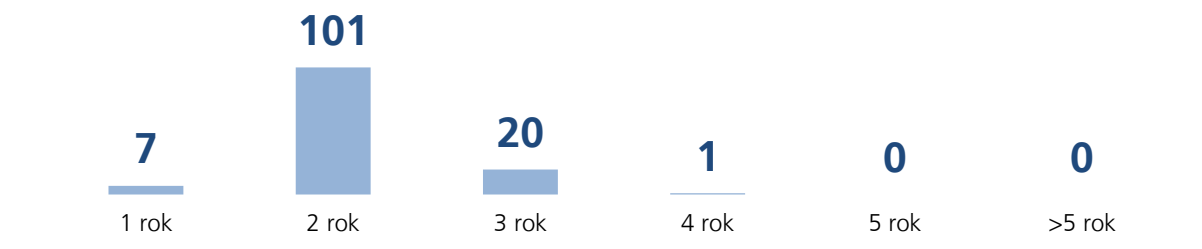
Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 6 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1937.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 146 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
Sylvia Lindén Bergman, Syateljé	27 m ²	2018-10-01
Net4mobility	1 m ²	2025-09-30
Ledig W5	40 m ²	
Lyra Ekström Lindbäck	60 m ²	2019-09-15
Leicester & Klein	50 m ²	2019-12-31
Peter Winberg	38 m ²	2020-03-31
Peder Molin	38 m ²	Tillsvidare
Ledig A22	44 m ²	
Teliasonera Mobile Networks AB	1 m ²	2018-12-31
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
Byte av stamventiler för värmesystem	2017	Samtliga fastigheter.
Installation av termostatventiler	2017 - 2018	Samtliga fastigheter.
Stamspolning	2015	Samtliga fastigheter.
Renovering av tvättstuga	2014	Inklusive inrättande av duschrum.
Trapphusrenovering	2012 - 2013	Samtliga fastigheter. Ommålning samt nya portregister.
Ny fjärrvärmesväxlare	2011	Pannrum Ahlsellvägen 16
Byte av hängrännor och stuprör	2010	Utom Ahlsellvägen 12-22.
Omputsning av fasader	2010	Utom gavel- och sydfasader Ahlsellvägen 4-6 samt sydfasad Ahlsellvägen 12-22 (omputsade 2001).
Renovering av balkonger	2010	Samtliga fastigheter. Rekonstruktion och barnsäkerhetsanpassning av stålräcken.
Ommålning av fönster	2010	Samtliga fastigheter. Avser utvändigt målning i omfattning enligt stadgar.
Byte av elstigare	1997	Samtliga fastigheter. Stigare Wenströmsvägen 5 bytt ånyo 2018.
Stambyten	1992 - 1994	Samtliga fastigheter.
Omläggning av tak	1985 - 1986	Samtliga fastigheter.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering		Ska projekteras och upphandlas.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

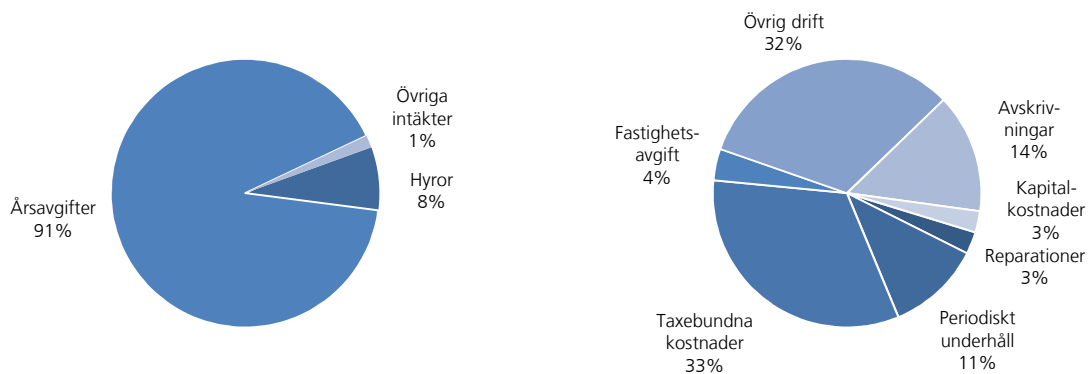
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Fastighetsskötsel	Adfingo
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 142 597	1 796 722
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 188 152	5 105 616
Finansiella intäkter	98	345
Minskning kortfristiga fordringar	50 911	0
Ökning av kortfristiga skulder	27 489	0
	5 266 650	5 105 961
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 191 958	4 160 157
Finansiella kostnader	130 527	194 799
Ökning av kortfristiga fordringar	0	54 426
Minskning av långfristiga skulder	453 680	256 360
Minskning av kortfristiga skulder	0	94 344
	4 776 165	4 760 086
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 633 082	2 142 597
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	490 485	345 876

*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 1 315 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 räkenskapsåret

Under våren 2017 kontrakterades entreprenören Energiekonomi AB för att genomföra ventilbyte i källarna på våra sex fastigheter avseende värmesystemet. Ventilerna var från 1937 då husen byggdes och i stort behov av att bytas ut. Arbetet påbörjades efter sommaren. I uppdraget ingick också att på alla radiatorer byta ut vreden mot en termostat i syfte att få jämnare inomhusklimat.

Ena fundamentet i tvättstugan reparerades och målades om av Entema i slutet av året då det hade börjat vittra. Det arbetet gick på garantin eftersom tvättstugan totalrenoverades 2012.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 129 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 176

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 176

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	791	791	783	766
Hyror/m ² hyresrättsyta	783	431	297	685
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 111	3 187	3 230	3 362
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	210	212	207	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	34	12	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	32	76	96
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	138	23	499	-721
Nettoomsättning (tkr)	5 163	5 056	4 943	4 857

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

Förändringar 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	0	146 500
Inträdesavgifter	2 570	0	0	2 570
Fond för yttre underhåll	633 250	22 400	0	610 850
S:a bundet eget kapital	782 320	22 400	0	759 920
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 548 214	-22 400	23 379	-1 549 193
Årets resultat	138 138	138 138	-23 379	23 379
S:a ansamlad förlust	-1 410 076	115 738	0	-1 525 814
S:a eget kapital	-627 756	138 138	0	-765 894

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	138 138
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 525 814
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-22 400</u>
summa balanserat resultat	-1 410 076

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-1 410 076</u>
----------------------------------	--------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 162 892	5 055 671
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 260	49 945
Summa rörelseintäkter		5 188 152	5 105 616
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 796 498	-3 815 982
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 040	-212 753
Personalkostnader	Not 6	-131 420	-131 422
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-727 627	-727 627
Summa rörelsekostnader		-4 919 584	-4 887 783
RÖRELSERESULTAT		268 568	217 833
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	345
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 527	-194 799
Summa finansiella poster		-130 429	-194 454
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		138 138	23 379
ÅRETS RESULTAT		138 138	23 379

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 15 905 224	16 558 758
Maskiner och inventarier	Not 9 86 888	160 981
Summa materiella anläggningstillgångar	15 992 112	16 719 738
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 997 112	16 724 738
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9	14
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 633 547	2 148 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 51 628	98 656
Summa kortfristiga fordringar	2 685 184	2 247 608
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 092	1 094
Summa kassa och bank	3 092	1 094
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 688 276	2 248 702
SUMMA TILLGÅNGAR	18 685 388	18 973 441

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		2 570	2 570
Medlemsinsatser		146 500	146 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	633 250	610 850
Summa bundet eget kapital		782 320	759 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 548 214	-1 549 193
Årets resultat		138 138	23 379
Summa fritt eget kapital		-1 410 076	-1 525 814
SUMMA EGET KAPITAL		-627 756	-765 894
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	18 061 786	18 752 090
Summa långfristiga skulder		18 061 786	18 752 090
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	492 984	256 360
Leverantörsskulder		226 499	233 175
Skatteskulder		2 180	0
Övriga skulder		40 941	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	488 754	497 710
Summa kortfristiga skulder		1 251 358	987 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 685 388	18 973 441

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 717 264	4 717 264
Hyror lokaler	238 826	131 395
Hyror antennplats	155 105	153 295
Värmeintäkter	51 628	53 656
Öresutjämning	69	61
	5 162 892	5 055 671

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	0	45 000
Övriga intäkter	25 260	4 945
	25 260	49 945

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	60 928	60 879
	Fastighetskötsel beställning	7 789	9 413
	Städning entreprenad	167 370	163 448
	Städning enligt beställning	0	86 000
	Gård	5 695	5 693
	Serviceavtal	32 073	31 374
	Förbrukningsmateriel	1 528	581
	Fordon	934	0
		276 316	357 388
	Reparationer		
	Tvättstuga	13 438	11 193
	Entré/trapphus	10 492	2 402
	Lås	57 703	11 229
	VVS	18 232	8 111
	Värmeanläggning/undercentral	2 588	0
	Elinstallationer	27 492	1 242
	Mark/gård/utemiljö	0	3 094
	Skador/klotter/skadegörelse	2 813	10 375
	Vattenskada	4 603	49 334
		137 360	96 979
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	74 734	0
	Gemensamma utrymmen	0	74 302
	VVS	498 931	478 721
		573 665	553 023
	Taxebundna kostnader		
	El	75 563	76 470
	Värme	1 292 487	1 303 070
	Vatten	168 009	207 196
	Sophämtning/renhållning	100 352	96 996
	Grovsopor	18 985	21 475
		1 655 396	1 705 207
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 391	140 459
	Självrisk	0	45 000
	Markhyra/vägavgift/avgäld	19 042	18 821
	Tomträttsavgäld	675 800	547 500
	Kabel-TV	165 579	162 719
	Bredband	1 424	1 424
		960 236	915 923
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	193 525	187 462
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 796 498	3 815 982

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	1 197	1 128
	Juridiska åtgärder	17 063	0
	Inkassering avgift/hyra	3 825	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	30 000
	Föreningskostnader	3 491	4 444
	Styrelseomkostnader	7 060	8 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 741	1 478
	Förvaltningsarvode	158 188	153 967
	Administration	4 184	3 826
	Korttidsinventarier	12 456	0
	Konsultarvode	16 625	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 210	8 210
		264 040	212 753

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	100 000	100 001
	Sociala kostnader	31 420	31 421
		131 420	131 422

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	73 398	73 398
	Förbättringar	580 136	580 136
	Inventarier	74 093	74 093
		727 627	727 627

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-14 736 531	-14 082 998
	Årets avskrivningar enligt plan	-653 534	-653 534
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 390 065	-14 736 531
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 905 224	16 558 758
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 348 000	51 348 000
	Taxeringsvärde mark	84 041 000	84 041 000
		135 389 000	135 389 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	133 000 000	133 000 000
	Lokaler	2 389 000	2 389 000
		135 389 000	135 389 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	384 425	384 425
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	384 425	384 425
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-223 444	-149 351
	Årets avskrivningar enligt plan	-74 093	-74 093
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-297 537	-223 444
	Redovisat restvärde vid årets slut	86 888	160 981
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto		3 557	3 552
	Skattefordran		0	3 883
	Klientmedel hos SBC		2 629 990	2 141 503
			2 633 547	2 148 938

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2017-12-31	2016-12-31
	Värmeintäkt		51 628	53 656
	Ersättning självrisk		0	45 000
			51 628	98 656

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början		610 850	588 700
	Reservering enligt stadgar		22 400	22 150
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		633 250	610 850

Not 14	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2017-12-31	2016-12-31
	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 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,500 %	753 748	837 500	2018-12-03
Handelsbanken	0,700 %	766 150	770 000	2018-04-04
Handelsbanken	0,600 %	1 091 750	1 100 000	2018-03-09
Handelsbanken	0,500 %	376 874	418 750	2018-12-03
Handelsbanken	2,910 %	800 000	900 000	2018-04-30
Handelsbanken	0,500 %	6 948 604	6 948 604	2018-12-03
Handelsbanken	0,600 %	1 347 072	1 357 251	2018-02-01
Handelsbanken	0,600 %	1 011 399	1 019 043	2018-02-01
Handelsbanken	0,600 %	872 737	879 331	2018-02-01
Handelsbanken	0,600 %	744 385	750 010	2018-02-01
Handelsbanken	0,600 %	1 598 344	1 660 618	2018-02-02
Handelsbanken	0,600 %	766 903	772 699	2018-02-01
Handelsbanken	0,500 %	1 003 337	1 114 817	2018-12-03
Handelsbanken	1,140 %	473 467	479 827	2018-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		18 554 770	19 008 450	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-492 984	-256 360	
		18 061 786	18 752 090	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 089 850 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	21 999 000	21 999 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	14 148	16 350
Avgifter och hyror	474 606	481 360
	488 754	497 710

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterrenovering ska projekteras och upphandlas.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 4 2018


Eric Hansson
Ledamot


Carl Hansson
Ledamot



Ulrika Hjelt
Ledamot


Annette Lind Harris
Ledamot


Elias Rosell
Ledamot


Thomas Widén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2018


Magnus Prööm
Extern revisor


Peter Modigh
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

A

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 april 2018



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Peter Modigh
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 717 000	4 717 264	4 717 000
Hyror lokaler	250 000	238 826	238 000
Hyror antennplats	155 000	155 105	153 000
Värmeintäkter	40 000	51 628	30 000
Öresutjämning	0	69	0
Övriga intäkter	0	25 260	0
	5 162 000	5 188 152	5 138 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-62 000	-60 928	-62 000
Fastighetskötsel beställning	-30 000	-7 789	-30 000
Snöröjning/sandning	-30 000	0	-30 000
Städning entreprenad	-172 000	-167 370	-168 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-85 000	0	-85 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-3 000
Gård	-10 000	-5 695	-10 000
Serviceavtal	-28 000	-32 073	-28 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-1 528	-10 000
Fordon	-1 000	-934	0
	-441 000	-276 316	-436 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-13 438	0
Entré/trapphus	0	-10 492	0
Lås	0	-57 703	0
VVS	0	-18 232	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 588	0
Elinstallationer	0	-27 492	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 813	0
Vattenskada	0	-4 603	0
	-200 000	-137 360	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-500 000
Lokaler	0	-74 734	0
VVS	-800 000	-498 931	0
Fönster	-100 000	0	-100 000
	-900 000	-573 665	-600 000
Taxebundna kostnader			
El	-95 000	-75 563	-95 000
Värme	-1 350 000	-1 292 487	-1 350 000
Vatten	-215 000	-168 009	-187 000
Sophämtning/renhållning	-103 000	-100 352	-98 000
Grovsopor	-15 000	-18 985	-15 000
	-1 778 000	-1 655 396	-1 745 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-100 000	-98 391	-135 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-19 000	-19 042	-19 000
Tomträttsavgäld	-675 800	-675 800	-643 625
Kabel-TV	-169 000	-165 579	-166 000
Bredband	-1 500	-1 424	-1 500
	-965 300	-960 236	-965 125

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-199 000	-193 525	-194 000
	-199 000	-193 525	-194 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 197	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-17 063	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-3 825	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-30 000	-31 000
Föreningskostnader	-7 000	-3 491	-7 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-7 060	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 741	-3 000
Förvaltningsarvode	-165 000	-158 188	-160 000
Förvaltningsarvodena övriga	-10 000	0	-10 000
Administration	-10 000	-4 184	-10 000
Korttidsinventarier	-5 000	-12 456	-5 000
Konsultarvode	0	-16 625	0
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 500	-8 210	-8 500
	-254 500	-264 040	-249 500
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	-70 600	-74 093	-74 100
	-724 200	-727 627	-727 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 594 000	-4 919 584	-5 249 325
RÖRELSERESULTAT	-432 000	268 568	-111 325
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	600	0	600
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	93	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	5	0
Låneräntor	-134 000	-128 971	-140 000
Ränta checkräkning	-1 500	-1 502	-1 500
Övriga räntekostnader	0	-54	0
	-134 900	-130 429	-140 900
RESULTAT	-566 900	138 138	-252 225