

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 Förändring likvida medel.

- 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 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 2018-09-07 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Carl Hansson	Ledamot
Eric Hansson	Ledamot
Ebba Järrud	Ledamot
Annette Lind Harris	Ledamot
Elias Rosell	Ledamot

Kristoffer Berg	Suppleant
Anna Hillelson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG AB
Peter Modigh	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Magnus Berg  
Christer Langseth

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

### 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.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

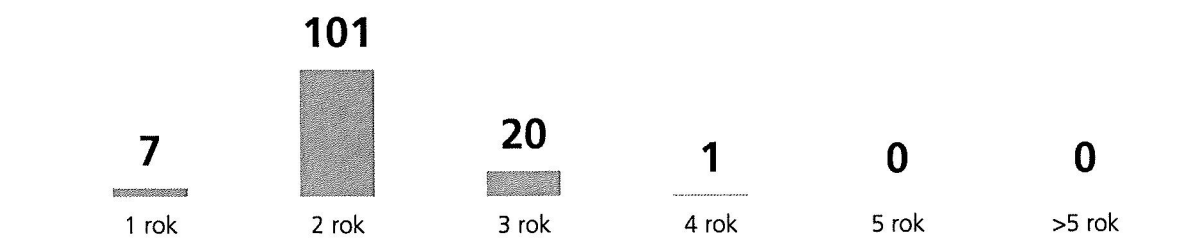
Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 6 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1937.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 146 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:



109

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sylvia Lindén Bergman, Syateljé	27 m <sup>2</sup>	2018-10-01
Net4mobility	1 m <sup>2</sup>	2025-09-30
Ledig W5	40 m <sup>2</sup>	
Lyra Ekström Lindbäck	60 m <sup>2</sup>	2019-09-15
Leicester & Klein	50 m <sup>2</sup>	2019-12-31
Peter Winberg	38 m <sup>2</sup>	2020-03-31
Peder Molin	38 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Ledig A22	44 m <sup>2</sup>	
Teliasonera Mobile Networks AB	1 m <sup>2</sup>	2018-12-31
Annette Harris Lind, förråd	4 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Reidar Wige, förråd	4 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Telenor Sverige AB	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
Byte av stamventiler för värmesystem	2017	Samtliga fastigheter.
Installation av termostatventiler på radiatorer	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 fjärrvärmeväxlare	2011	I pannrummet, Ahlsellvägen 16.
Byte av hänggrännor 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
Renovering av fönster, dörrar och portar i fasad	2019-	Entreprenad har projekterats under hösten 2018 och handlats upp under våren 2019.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

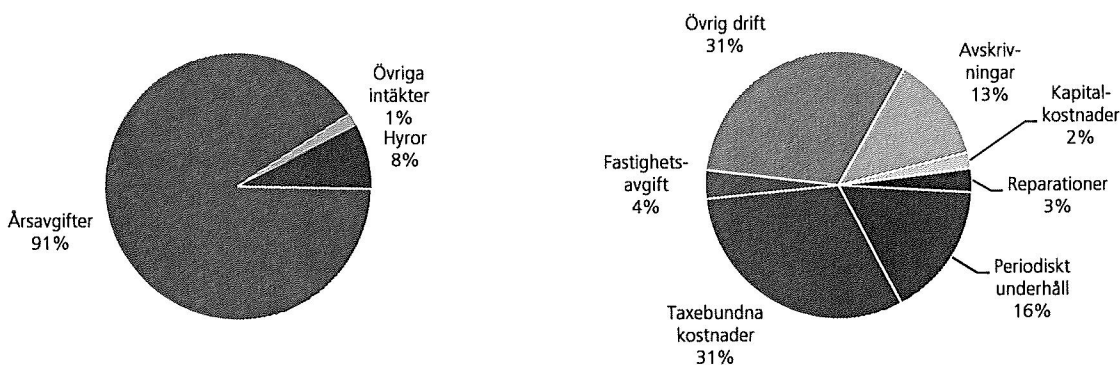
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Fastighetsskötsel	Adfingo
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 633 082</b>	<b>2 142 597</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 205 923	5 188 152
Finansiella intäkter	139	98
Minskning kortfristiga fordringar	0	50 911
Ökning av kortfristiga skulder	157 819	27 489
	<b>5 363 881</b>	<b>5 266 650</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 830 146	4 191 958
Finansiella kostnader	113 377	130 527
Ökning av kortfristiga fordringar	17 199	0
Minskning av långfristiga skulder	562 472	453 680
	<b>5 523 194</b>	<b>4 776 165</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 473 769</b>	<b>2 633 082</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-159 313</b>	<b>490 485</b>

\*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 1 337 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 129 st  
Överlåtelser under året: 11 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 176  
Tillkommande medlemmar: 19  
Avgående medlemmar: 18  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 177

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	791	791	791	783
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	818	783	431	297
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 016	3 111	3 187	3 230
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	12	12	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	223	210	212	207
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	27	34	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	18	21	32	76
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-462	138	23	499
Nettoomsättning (tkr)	5 193	5 163	5 056	4 943

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

## Förändringar 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	1 039 417	406 167	0	633 250
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 188 487</b>	<b>406 167</b>	<b>0</b>	<b>782 320</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 816 243	-406 167	138 138	-1 548 214
Årets resultat	-461 508	-461 508	-138 138	138 138
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 277 751</b>	<b>-867 675</b>	<b>0</b>	<b>-1 410 076</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-1 089 264</b>	<b>-461 508</b>	<b>0</b>	<b>-627 756</b>

MT

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-461 508
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 410 076
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-406 167
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 277 751</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

919 826
<b>-1 357 925</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 193 471	5 162 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 452	25 260
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 205 923</b>	<b>5 188 152</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 342 671	-3 796 498
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 055	-264 040
Personalkostnader	Not 6	-131 420	-131 420
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-724 046	-727 627
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 554 193</b>	<b>-4 919 584</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-348 270</b>	<b>268 568</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 377	-130 527
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 238</b>	<b>-130 429</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-461 508</b>	<b>138 138</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-461 508</b>	<b>138 138</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	15 251 690	15 905 224
Inventarier	Not 9	16 375	86 888
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 268 065</b>	<b>15 992 112</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 273 065</b>	<b>15 997 112</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		8	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 475 734	2 633 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	68 828	51 628
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 544 570</b>	<b>2 685 184</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 592	3 092
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 592</b>	<b>3 092</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 546 162</b>	<b>2 688 276</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 819 227</b>	<b>18 685 388</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inträdesavgifter		2 570	2 570
Medlemsinsatser		146 500	146 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 039 417	633 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 188 487</b>	<b>782 320</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 816 243	-1 548 214
Årets resultat		-461 508	138 138
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 277 751</b>	<b>-1 410 076</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 089 264</b>	<b>-627 756</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	17 708 606	18 061 786
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 708 606</b>	<b>18 061 786</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	283 692	492 984
Leverantörsskulder		360 881	226 499
Skatteskulder		5 018	2 180
Övriga skulder		40 944	40 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	509 350	488 754
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 199 885</b>	<b>1 251 358</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 819 227</b>	<b>18 685 388</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### 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 anspråktagande 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	2018	2017
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	2018	2017
Årsavgifter	4 717 264	4 717 264
Hyror lokaler	249 592	238 826
Hyror antennplats	157 728	155 105
Värmeintäkter	68 828	51 628
Öresutjämning	59	69
	<b>5 193 471</b>	<b>5 162 892</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Övriga intäkter	12 452	25 260
	<b>12 452</b>	<b>25 260</b>

107

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 028	60 928
	Fastighetsskötsel beställning	6 972	7 789
	Städning entreprenad	171 212	167 370
	Städning enligt beställning	3 000	0
	Gård	1 066	5 695
	Serviceavtal	32 789	32 073
	Förbrukningsmateriel	1 629	1 528
	Fordon	1 142	934
		<b>279 838</b>	<b>276 316</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	34 027	13 438
	Sophantering/återvinning	231	0
	Entré/trapphus	5 170	10 492
	Lås	54 238	57 703
	VVS	22 365	18 232
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 588
	Elinstallationer	32 518	27 492
	Fönster	3 598	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 813
	Vattenskada	6 754	4 603
		<b>158 901</b>	<b>137 360</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	74 734
	VVS	561 087	498 931
	Fönster	367 477	0
		<b>928 564</b>	<b>573 665</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	79 973	75 563
	Värme	1 371 455	1 292 487
	Vatten	177 298	168 009
	Sophämtning/renhållning	106 084	100 352
	Grovsopor	28 326	18 985
		<b>1 763 136</b>	<b>1 655 396</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	105 578	98 391
	Självrisk	45 000	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	19 599	19 042
	Tomträttsavgäld	675 800	675 800
	Kabel-TV	168 468	165 579
	Bredband	1 424	1 424
		<b>1 015 869</b>	<b>960 236</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>196 363</b>	<b>193 525</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 342 671</b>	<b>3 796 498</b>

MT

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	1 207	1 197
	Juridiska åtgärder	97 604	17 063
	Inkassering avgift/hyra	2 550	3 825
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	30 000
	Föreningskostnader	6 707	3 491
	Styrelseomkostnader	7 301	7 060
	Fritids- och trivselkostnader	1 006	1 741
	Förvaltningsarvode	164 150	158 188
	Förvaltningsarvodena övriga	1 113	0
	Administration	8 221	4 184
	Korttidsinventarier	22 441	12 456
	Konsultarvode	5 375	16 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 380	8 210
		<b>356 055</b>	<b>264 040</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</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	31 420	31 420
		<b>131 420</b>	<b>131 420</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	73 398	73 398
	Förbättringar	580 136	580 136
	Inventarier	70 513	74 093
		<b>724 046</b>	<b>727 627</b>

KT



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	31 295 289	31 295 289
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 295 289</b>	<b>31 295 289</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 390 065	-14 736 531
	Årets avskrivningar enligt plan	-653 534	-653 534
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 043 599</b>	<b>-15 390 065</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 251 690</b>	<b>15 905 224</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	51 348 000	51 348 000
	Taxeringsvärde mark	84 041 000	84 041 000
		<b>135 389 000</b>	<b>135 389 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	133 000 000	133 000 000
	Lokaler	2 389 000	2 389 000
		<b>135 389 000</b>	<b>135 389 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	384 425	384 425
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>384 425</b>	<b>384 425</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-297 537	-223 444
	Årets avskrivningar enligt plan	-70 513	-74 093
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-368 050</b>	<b>-297 537</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>16 375</b>	<b>86 888</b>

<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto		3 557	3 557
	Klientmedel hos SBC		2 472 177	2 629 990
			<b>2 475 734</b>	<b>2 633 547</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Värmeintäkt		68 828	51 628
			<b>68 828</b>	<b>51 628</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början		633 250	610 850
	Reservering enligt stadgar		406 167	22 400
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 039 417</b>	<b>633 250</b>

<b>Not 14</b>	<b>CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	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

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,500 %	669 996	753 748	2019-12-03
Handelsbanken	0,650 %	758 450	766 150	2019-04-04
Handelsbanken	0,650 %	1 080 750	1 091 750	2019-03-11
Handelsbanken	0,500 %	334 998	376 874	2019-12-03
Handelsbanken	0,650 %	700 000	800 000	2019-04-30
Handelsbanken	0,500 %	6 879 116	6 948 604	2019-12-03
Handelsbanken	0,500 %	891 857	1 003 337	2019-12-03
Handelsbanken	1,140 %	467 107	473 467	2019-03-04
Handelsbanken	0,600 %	1 333 500	1 347 072	2019-02-01
Handelsbanken	0,600 %	1 001 207	1 011 399	2019-02-01
Handelsbanken	0,600 %	863 945	872 737	2019-02-01
Handelsbanken	0,600 %	736 885	744 385	2019-02-01
Handelsbanken	0,600 %	1 515 312	1 598 344	2019-02-04
Handelsbanken	0,600 %	759 175	766 903	2019-02-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 992 298</b>	<b>18 554 770</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-283 692	-492 984	
		<b>17 708 606</b>	<b>18 061 786</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 573 838 kr.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	21 999 000	21 999 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränta	12 383	14 148
Avgifter och hyror	488 229	474 606
Fönster	8 738	0
	<b>509 350</b>	<b>488 754</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under hösten 2018 har Entreprenad för renovering av fönster, dörrar och portar i fasad projekterats. Under våren 2019 handlas denna tjänst upp. Upptagning av nya lån framöver kommer att bli aktuellt.

AT

---

## Styrelsens underskrifter

---

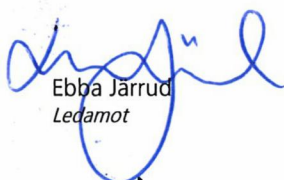
STOCKHOLM den 2 / 4 2019



Carl Hansson  
*Ledamot*



Eric Hansson  
*Ledamot*



Ebba Jarrud  
*Ledamot*



Annette Lind Harris  
*Ledamot*



Elias Rosell  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2019



Magnus Prööm  
*Extern revisor*



Peter Modigh  
*Intern revisor*

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjörthagshöjden för år 2018.

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 2018 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.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 misstag. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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.

M



## 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 2018 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlöpande 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 försumelse 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 stadgarerna.

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning 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 överträdelser 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 23 april 2019

KPMG AB



Magnus Prööm  
Auktoriserad revisor



Peter Modigh  
Förtroendevald revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 717 000	4 717 264	4 717 000
Hyror lokaler	249 000	249 592	250 000
Hyror antennplats	155 000	157 728	155 000
Värmeintäkter	40 000	68 828	40 000
Öresutjämning	0	59	0
Övriga intäkter	0	12 452	0
	<b>5 161 000</b>	<b>5 205 923</b>	<b>5 162 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-64 000	-62 028	-62 000
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-6 972	-30 000
Snöröjning/sandning	-30 000	0	-30 000
Städning entreprenad	-175 000	-171 212	-172 000
Städning enligt beställning	-10 000	-3 000	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-85 000	0	-85 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-3 000
Gård	-10 000	-1 066	-10 000
Serviceavtal	-34 000	-32 789	-28 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-1 629	-10 000
Fordon	-2 000	-1 142	-1 000
	<b>-453 000</b>	<b>-279 838</b>	<b>-441 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-34 027	0
Sophantering/återvinning	0	-231	0
Entré/trapphus	0	-5 170	0
Lås	0	-54 238	0
VVS	0	-22 365	0
Elinstallationer	0	-32 518	0
Fönster	0	-3 598	0
Vattenskada	0	-6 754	0
	<b>-200 000</b>	<b>-158 901</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-500 000	0	0
VVS	0	-561 087	-800 000
Fönster	-3 000 000	-367 477	-100 000
	<b>-3 500 000</b>	<b>-928 564</b>	<b>-900 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-95 000	-79 973	-95 000
Värme	-1 350 000	-1 371 455	-1 350 000
Vatten	-215 000	-177 298	-215 000
Sophämtning/renhållning	-109 000	-106 084	-103 000
Grovsopor	-20 000	-28 326	-15 000
	<b>-1 789 000</b>	<b>-1 763 136</b>	<b>-1 778 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-101 000	-105 578	-100 000
Självrisk	0	-45 000	0
Markhyra/vägavgift/avgäld	-19 000	-19 599	-19 000
Tomträttsavgäld	-675 800	-675 800	-675 800
Kabel-TV	-171 000	-168 468	-169 000
Bredband	-2 000	-1 424	-1 500
	<b>-968 800</b>	<b>-1 015 869</b>	<b>-965 300</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-203 000	-196 363	-199 000
	<b>-203 000</b>	<b>-196 363</b>	<b>-199 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 207	-2 000
Juridiska åtgärder	-90 000	-97 604	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-2 550	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-30 000	-31 000
Föreningskostnader	-7 000	-6 707	-7 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-7 301	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 006	-3 000
Förvaltningsarvode	-167 000	-164 150	-165 000
Förvaltningsarvodena övriga	-10 000	-1 113	-10 000
Administration	-10 000	-8 221	-10 000
Korttidsinventarier	-10 000	-22 441	-5 000
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 500	-8 380	-8 500
	<b>-351 500</b>	<b>-356 055</b>	<b>-254 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-31 420	-32 000
	<b>-132 000</b>	<b>-131 420</b>	<b>-132 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-74 000	-73 398	-73 400
Förbättringar	-581 000	-580 136	-580 200
Inventarier	-17 000	-70 513	-70 600
	<b>-672 000</b>	<b>-724 046</b>	<b>-724 200</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-8 269 300</b>	<b>-5 554 193</b>	<b>-5 594 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-3 108 300</b>	<b>-348 270</b>	<b>-432 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	500	0	600
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	139	0
Låneräntor	-150 000	-111 877	-134 000
Ränta checkräkning	-2 000	-1 500	-1 500
	<b>-151 500</b>	<b>-113 238</b>	<b>-134 900</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-3 259 800</b>	<b>-461 508</b>	<b>-566 900</b>