2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hjorthagshöjden

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln ”SBC Godkänd”. Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Erik Ax	Ledamot
Carl Hansson	Ledamot
Ebba Järrud	Ledamot
Niclas Knudsen	Ledamot
Elias Rosell	Ledamot
Peter Edman	Suppleant
Anna Hillelson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG AB
Thomas Widén	Ordinarie Intern	
Peter Modigh	Suppleant Intern	

Valberedning
Magnus Berg
Christer Langseth

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

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.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

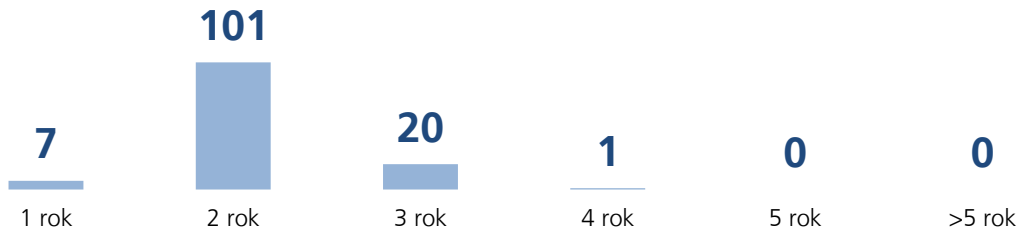
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

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

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 224 m², varav 5 965 m² utgör lägenhetsyta och 259 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 m²	2020-10-01
Net4mobility	1 m²	2025-09-30
Kontor Tumba Glas under fönsterrenoveringen, källarlokal Wenströmsvägen 5	40 m²	2020-11-30
Ida Mirow, Ateljé	60 m²	2022-09-15
Butikslokal Wenströmsvägen 6	50 m²	
Peter Winberg	38 m²	2023-03-31
Peder Molin	38 m²	Tillsvidare
Etablering Tumba Glas under fönsterrenoveringen, källarlokal Ahlsellvägen 22	44 m²	2020-11-30
TeliaSonera Sverige AB	1 m²	2020-12-31
Annette Harris Lind, förråd	4 m²	2021-09-30
Telenor Sverige AB	1 m²	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 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. Omgjutning av balkongplattor och rekonstruktion och barnsäkerhetsanpassning av stålräcken.
Ommålning av fönster	2010	Samtliga fastigheter. Avser utvändig målning av lägenhetsfönster 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
Totalrenovering av fönster samt utvändiga dörrar och portar	2019—2020	Samtliga fastigheter. Avser utvändig målning av lägenhetsfönster i omfattning enligt stadgar. Pågående entreprenad, avslutas hösten 2020.
Ny permanent lösning för hantering av hushållssopor och matavfall	2019—2021	Samtliga fastigheter. Projektering pågår. Insamling av matavfall blir obligatoriskt i Stockholms stad fr.o.m. 2023.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

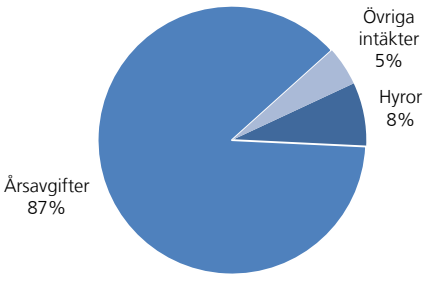
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Fastighetsskötsel	Adfingo
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapphusstädning	Activa Service AB
Trädgårdsskötsel	Två Smålänningar AB

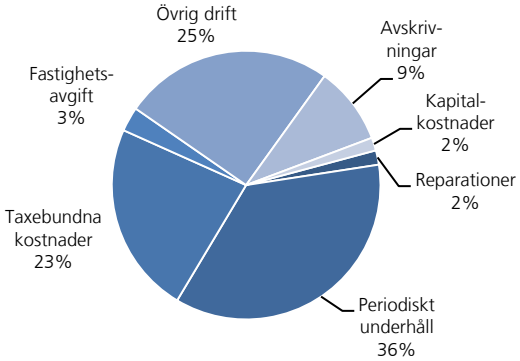
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2019**	**2018**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 473 769**	**2 633 082**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 387 507	5 205 923
Finansiella intäkter	52	139
Ökning av kortfristiga skulder	504 842	157 819
	5 892 400	**5 363 881**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 400 568	4 830 146
Finansiella kostnader	110 747	113 377
Ökning av kortfristiga fordringar	49 613	17 199
Minskning av långfristiga skulder	123 632	562 472
	6 684 560	**5 523 194**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 681 609**	**2 473 769**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-792 160**	**-159 313**

*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 1 377 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
Våren 2019 upphandlades fönsterrenovering av samtliga fastigheter. Arbetet påbörjades hösten 2019 och fortlöper under 2020. Arbetet beräknas vara helt klart hösten 2020.

Medlemsinformation
Medlemslägenheter: 129 st
Överlåtelser under året: 16 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 177
Tillkommande medlemmar: 26
Avgående medlemmar: 24
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 179

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	791	791	791	791
Hyror/m² hyresrättsyta	831	818	783	431
Lån/m² bostadsrättsyta	2 996	3 016	3 111	3 187
Elkostnad/m² totalyta	14	13	12	12
Värmekostnad/m² totalyta	212	223	210	212
Vattenkostnad/m² totalyta	24	29	27	34
Kapitalkostnader/m² totalyta	18	18	21	32
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 794	-462	138	23
Nettoomsättning (tkr)	5 259	5 193	5 163	5 056

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 965 m² bostäder och 259 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	741 104	621 513	-919 826	1 039 417
S:a bundet eget kapital	**890 174**	**621 513**	**-919 826**	**1 188 487**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 979 438	-621 513	458 318	-1 816 243
Årets resultat	-1 793 665	-1 793 665	461 508	-461 508
S:a ansamlad förlust	**-3 773 103**	**-2 415 178**	**919 826**	**-2 277 751**
S:a eget kapital	**-2 882 929**	**-1 793 665**	**0**	**-1 089 264**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 793 665
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 357 925
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-621 513
summa balanserat resultat	**-3 773 103**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	741 000
att i ny räkning överförs	**-3 032 103**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		**2019**	**2018**
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 258 883	5 193 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 624	12 452
Summa rörelseintäkter		**5 387 507**	**5 205 923**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 890 125	-4 342 671
Övriga externa kostnader	Not 5	-379 027	-356 055
Personalkostnader	Not 6	-131 416	-131 420
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-669 909	-724 046
Summa rörelsekostnader		**-7 070 477**	**-5 554 193**
RÖRELSERESULTAT		**-1 682 970**	**-348 270**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 747	-113 377
Summa finansiella poster		**-110 695**	**-113 238**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 793 665**	**-461 508**
ÅRETS RESULTAT		**-1 793 665**	**-461 508**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 598 157	15 251 690
Inventarier	Not 9	0	16 375
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 598 157**	**15 268 065**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 000**	**5 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**14 603 157**	**15 273 065**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6	8
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 686 517	2 475 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	115 500	68 828
Summa kortfristiga fordringar		**1 802 023**	**2 544 570**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 592	1 592
Summa kassa och bank		**1 592**	**1 592**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 803 615**	**2 546 162**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 406 772**	**17 819 227**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		2 570	2 570
Medlemsinsatser		146 500	146 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	741 104	1 039 417
Summa bundet eget kapital		**890 174**	**1 188 487**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 979 438	-1 816 243
Årets resultat		-1 793 665	-461 508
Summa fritt eget kapital		**-3 773 103**	**-2 277 751**
SUMMA EGET KAPITAL		**-2 882 929**	**-1 089 264**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	17 711 770	17 708 606
Summa långfristiga skulder		**17 711 770**	**17 708 606**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	156 896	283 692
Leverantörsskulder		856 943	360 881
Skatteskulder		17 998	5 018
Övriga skulder		0	40 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	546 093	509 350
Summa kortfristiga skulder		**1 577 931**	**1 199 885**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 406 772**	**17 819 227**

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 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	**2019**	**2018**
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

	2019	**2018**
Årsavgifter	4 719 168	4 717 264
Hyror lokaler	253 564	249 592
Hyror antennplats	161 309	157 728
Värmeintäkter	115 500	68 828
Avgift andrahandsuthyrning	9 300	0
Öresutjämning	42	59
	5 258 883	**5 193 471**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	**2018**
Försäkringsersättning	114 705	0
Övriga intäkter	13 919	12 452
	128 624	**12 452**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2019**	**2018**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	63 300	62 028
Fastighetsskötsel beställning	4 123	6 972
Snöröjning/sandning	1 125	0
Städning entreprenad	190 042	171 212
Städning enligt beställning	0	3 000
Myndighetstillsyn	8 744	0
Gemensamma utrymmen	1 353	0
Gård	5 513	1 066
Serviceavtal	33 525	32 789
Förbrukningsmateriel	1 048	1 629
Fordon	0	1 142
	308 774	**279 838**
Reparationer		
Tvättstuga	21 073	34 027
Sophantering/återvinning	17 625	231
Entré/trapphus	7 480	5 170
Lås	25 994	54 238
VVS	15 609	22 365
Elinstallationer	10 614	32 518
Tak	13 452	0
Fönster	0	3 598
Mark/gård/utemiljö	12 125	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 069	0
Vattenskada	0	6 754
	125 041	**158 901**
Periodiskt underhåll		
VVS	0	561 087
Fönster	2 588 560	367 477
	2 588 560	**928 564**
Taxebundna kostnader		
El	87 087	79 973
Värme	1 318 514	1 371 455
Vatten	152 062	177 298
Sophämtning/renhållning	81 898	106 084
Grovsopor	21 090	28 326
	1 660 651	**1 763 136**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	128 372	105 578
Självrisk	0	45 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	19 889	19 599
Tomträttsavgäld	675 800	675 800
Kabel-TV	172 271	168 468
Bredband	1 424	1 424
	997 756	**1 015 869**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**209 343**	**196 363**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**5 890 125**	**4 342 671**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2019**	**2018**
Tele- och datakommunikation	1 337	1 207
Juridiska åtgärder	126 253	97 604
Inkassering avgift/hyra	3 825	2 550
Revisionsarvode extern revisor	30 000	30 000
Föreningskostnader	7 668	6 707
Styrelseomkostnader	16 973	7 301
Fritids- och trivselkostnader	2 798	1 006
Förvaltningsarvode	169 310	164 150
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 113
Administration	4 644	8 221
Korttidsinventarier	7 679	22 441
Konsultarvode	0	5 375
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 540	8 380
	379 027	**356 055**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2019**	**2018**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
Sociala kostnader	31 416	31 420
	131 416	**131 420**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2019**	**2018**
Byggnad	73 398	73 398
Förbättringar	580 136	580 136
Inventarier	16 375	70 513
	669 909	**724 046**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	31 295 289	31 295 289
Utgående anskaffningsvärde	**31 295 289**	**31 295 289**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-16 043 599	-15 390 065
Årets avskrivningar enligt plan	-653 534	-653 534
Utgående avskrivning enligt plan	**-16 697 132**	**-16 043 599**
Planenligt restvärde vid årets slut	**14 598 157**	**15 251 690**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 323 000	51 348 000
Taxeringsvärde mark	144 848 000	84 041 000
	207 171 000	**135 389 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	204 000 000	133 000 000
Lokaler	3 171 000	2 389 000
	207 171 000	**135 389 000**

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9 INVENTARIER

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	384 425	384 425
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**384 425**	**384 425**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-368 050	-297 537
Årets avskrivningar enligt plan	-16 375	-70 513
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-384 425**	**-368 050**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**16 375**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2019-12-31	2018-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	5 000	**5 000**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Skattekonto	3 557	3 557
Klientmedel hos SBC	1 680 017	2 472 177
Inkasso	2 943	0
	1 686 517	**2 475 734**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Värmeintäkt	115 500	68 828
	115 500	**68 828**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Vid årets början	1 039 417	633 250
Reservering enligt stadgar	621 513	406 167
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-919 826	0
Vid årets slut	**741 104**	**1 039 417**

Not 14 CHECKRÄKNINGSKREDIT	**Räntesats**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
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 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,606 %	669 996	669 996	2020-12-03
Handelsbanken	0,650 %	752 743	758 450	2020-04-06
Handelsbanken	0,776 %	1 078 000	1 080 750	2020-03-11
Handelsbanken	0,606 %	293 122	334 998	2020-12-03
Handelsbanken	0,650 %	671 624	700 000	2020-04-30
Handelsbanken	0,606 %	6 879 116	6 879 116	2020-12-03
Handelsbanken	0,606 %	891 857	891 857	2020-12-03
Handelsbanken	1,390 %	467 107	467 107	2020-03-04
Handelsbanken	0,650 %	1 330 107	1 333 500	2020-02-03
Handelsbanken	0,650 %	998 659	1 001 207	2020-02-03
Handelsbanken	0,650 %	855 153	863 945	2020-02-03
Handelsbanken	0,650 %	729 385	736 885	2020-02-03
Handelsbanken	0,651 %	1 494 554	1 515 312	2020-02-04
Handelsbanken	0,650 %	757 243	759 175	2020-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		**17 868 666**	**17 992 298**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-156 896	-283 692	
		17 711 770	**17 708 606**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 084 186 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	21 999 000	21 999 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	13 632	12 383
Avgifter och hyror	475 392	488 229
Fönster	57 069	8 738
	546 093	**509 350**

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Sedan årskiftet har ny permanent lösning för hantering av hushållssopor och matavfall projekterats. Under 2020 kommer denna tjänst att handlas upp.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30 / 3 2020

Erik Ax
Ledamot

Carl Hansson
Ledamot

Ebba Järrud
Ledamot

Niclas Knudsen
Ledamot

Elias Rosell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2020

Magnus Prööm
Extern revisor

Thomas Widén
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 2019.

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 2019 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 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.

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 beslut 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, förfalskning, 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.

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 2019 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 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 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 7 april 2020

KPMG AB

Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

Thomas Widén
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
WWW.SBC.SE