

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Ebba Järrud	Ordförande	
Anna Forsberg	Kassör	
Erik Ax	Ledamot	
Carl Hansson	Ledamot	
Elias Rosell	Ledamot	Flyttat från föreningen.
Anna Hillelson	Suppleant	Flyttat från föreningen.
Maria Toll	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Ax, Anna Hillelson, Ebba Järrud och Elias Rosell.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Prööm
Thomas Widén
Peter Modigh

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

KPMG

Valberedning

Magnus Berg
Christer Langseth

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

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

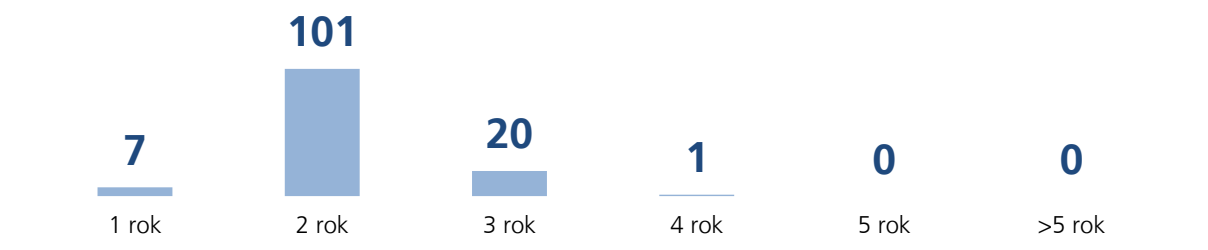
Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 6 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1937.

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 m ²	2022-10-01
Net4mobility	1 m ²	2025-09-30
Kontor Tumba Glas under fönsterrenoveringen, källarlokal Wenströmsvägen 5	40 m ²	
Ida Mirow, Ateljé	60 m ²	2022-09-15
Butiklokal Wenströmsvägen 6	50 m ²	Outhyrd
Peter Winberg	38 m ²	2023-03-31
Peder Molin	38 m ²	Tillsvidare
Etablering Tumba Glas under fönsterrenoveringen, källarlokal Ahsellvägen 22	44 m ²	
TeliaSonera Sverige AB	1 m ²	2021-12-31
Annette Harris Lind, förråd	4 m ²	2021-09-30
Telenor Sverige AB	1 m ²	2025-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal Tvättstuga Cykelförråd	Hobbyrum

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
Totalrenovering av fönster samt utvändiga dörrar och portar	2019 - 2020	Samtliga fastigheter. Avser utvärdig målning av lägenhetsfönster i omfattning enligt stadgar. Pågående entreprenad, avslutas hösten 2020.
Installation av termostatventiler på radiatorer	2017 - 2018	Samtliga fastigheter.
Byte av stamventiler för värmesystem	2017	Samtliga fastigheter.
Stamspolning	2015	Samtliga fastigheter.
Renovering av tvättstuga	2014	Inklusive inrättande av duschrum.
Trapphusrenovering	2012 - 2013	Samtliga fastigheter. Ommålning samt nya portregister.
Ny fjärrvärmväxlare	2011	I pannrummet, Ahsellvägen 16.
Byte av hängrännor och stuprör	2010	Utom Ahsellvägen 12—22.
Omputsning av fasader	2010	Utom gavel- och sydfasader Ahsellvägen 4—6 samt sydfasad Ahsellvägen 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 utvärdig 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
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
Fastighetskötsel	Adfingo
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapphusstädning	Activa Service AB
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar AB

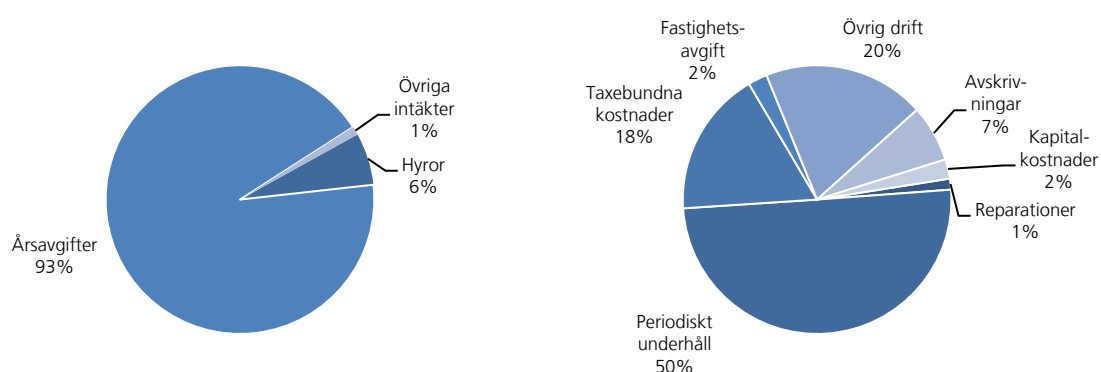
Föreningens ekonomi

Föreningen har under året upptagit nya lån på 5 000 000 SEK för att säkerställa betalning av pågående fönsterrenovering.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 681 609	2 473 769
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 088 847	5 387 507
Finansiella intäkter	183	52
Minskning kortfristiga fordringar	62 776	0
Ökning av långfristiga skulder	4 800 666	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	504 842
	9 952 472	5 892 400
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 524 455	6 400 568
Finansiella kostnader	218 850	110 747
Ökning av kortfristiga fordringar	0	49 613
Minskning av långfristiga skulder	0	123 632
Minskning av kortfristiga skulder	674 289	0
	9 417 594	6 684 560
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 216 487	1 681 609
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	534 878	-792 160

*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 1 429 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

Planerad fönsterrenovering pågick under hela 2020 och färdigställdes i december.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 129 st

Överlåtelse under året: 16 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 179

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 181

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	791	791	791	791
Hyror/m ² hyresrättsyta	512	831	818	783
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 800	2 996	3 016	3 111
Elkostnad/m ² totalyta	13	14	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	196	212	223	210
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	24	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	18	18	21
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 294	-1 794	-462	138
Nettoomsättning (tkr)	5 062	5 259	5 193	5 163

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	621 617	621 513	-741 000	741 104
S:a bundet eget kapital	770 687	621 513	-741 000	890 174
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 653 616	-621 513	-1 052 665	-1 979 438
Årets resultat	-4 294 229	-4 294 229	1 793 665	-1 793 665
S:a ansamlad förlust	-7 947 845	-4 915 742	741 000	-3 773 103
S:a eget kapital	-7 177 158	-4 294 229	0	-2 882 929

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 294 229
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 032 103
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-621 513
summa balanserat resultat	-7 947 845

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

621 000
-7 326 845

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 062 459	5 258 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 387	128 624
Summa rörelseintäkter		5 088 847	5 387 507
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 110 131	-5 890 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 908	-379 027
Personalkostnader	Not 6	-131 416	-131 416
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-639 953	-669 909
Summa rörelsekostnader		-9 164 408	-7 070 477
RÖRELSERESULTAT		-4 075 562	-1 682 970
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 850	-110 747
Summa finansiella poster		-218 667	-110 695
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 294 229	-1 793 665
ÅRETS RESULTAT		-4 294 229	-1 793 665

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	13 958 203	14 598 157
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 958 203	14 598 157
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 963 203	14 603 157
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 297	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 219 031	1 686 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	29 797	115 500
Summa kortfristiga fordringar		2 274 125	1 802 023
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 592	1 592
Summa kassa och bank		1 592	1 592
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 275 717	1 803 615
SUMMA TILLGÅNGAR		16 238 920	16 406 772

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		2 570	2 570
Medlemsinsatser		146 500	146 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	621 617	741 104
Summa bundet eget kapital		770 687	890 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 653 616	-1 979 438
Årets resultat		-4 294 229	-1 793 665
Summa fritt eget kapital		-7 947 845	-3 773 103
SUMMA EGET KAPITAL		-7 177 158	-2 882 929
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	17 711 770
Summa långfristiga skulder		0	17 711 770
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	22 669 332	156 896
Leverantörsskulder		255 314	856 943
Skatteskulder		25 309	17 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	466 123	546 093
Summa kortfristiga skulder		23 416 078	1 577 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 238 920	16 406 772

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	2020	2019
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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 717 264	4 719 168
Hyror lokaler	156 235	253 564
Hyror antennplats	163 904	161 309
Hysesrabatt	-4 776	0
Värmeintäkter	29 797	115 500
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 300
Öresutjämning	35	42
	5 062 459	5 258 883

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	114 705
Övriga intäkter	26 387	13 919
	26 387	128 624

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	65 100	63 300
	Fastighetskötsel beställning	7 337	4 123
	Fastighetskötsel gård entreprenad	85 600	0
	Snöröjning/sandning	0	1 125
	Städning entreprenad	145 500	190 042
	Myndighetstillsyn	0	8 744
	Gemensamma utrymmen	1 297	1 353
	Gård	18 133	5 513
	Serviceavtal	39 399	33 525
	Förbrukningsmateriel	6 035	1 048
		368 401	308 774
	Reparationer		
	Tvättstuga	26 638	21 073
	Sophantering/återvinning	23 750	17 625
	Entré/trapphus	0	7 480
	Lås	6 372	25 994
	VVS	7 009	15 609
	Elinstallationer	15 407	10 614
	Huskropp utvändigt	925	0
	Tak	10 918	13 452
	Fönster	6 533	0
	Mark/gård/utemiljö	17 771	12 125
	Skador/klotter/skadegörelse	2 138	1 069
	Vattenskada	4 708	0
		122 169	125 041
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	4 706 780	2 588 560
		4 706 780	2 588 560
	Taxebundna kostnader		
	El	81 305	87 087
	Värme	1 219 974	1 318 514
	Vatten	202 880	152 062
	Sophämtning/renhållning	124 459	81 898
	Grovsopor	18 990	21 090
		1 647 608	1 660 651
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	130 938	128 372
	Självrisk	45 000	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	19 944	19 889
	Tomträttsavgäld	675 800	675 800
	Kabel-TV	176 016	172 271
	Bredband	1 424	1 424
		1 049 122	997 756
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	216 051	209 343
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 110 131	5 890 125

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	3 149	1 337
	Juridiska åtgärder	1 719	126 253
	Inkassering avgift/hyra	3 600	3 825
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	30 000
	Föreningskostnader	4 763	7 668
	Styrelseomkostnader	609	16 973
	Fritids- och trivselkostnader	727	2 798
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	171 924	169 310
	Administration	7 219	4 644
	Korttidsinventarier	45 478	7 679
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 720	8 540
		282 908	379 027

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	31 416	31 416
		131 416	131 416

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	73 398	73 398
	Förbättringar	566 555	580 136
	Inventarier	0	16 375
		639 953	669 909

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-16 697 132	-16 043 599
	Årets avskrivningar enligt plan	-639 953	-653 534
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 337 085	-16 697 132
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 958 203	14 598 157
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 323 000	62 323 000
	Taxeringsvärde mark	144 848 000	144 848 000
		207 171 000	207 171 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	204 000 000	204 000 000
	Lokaler	3 171 000	3 171 000
		207 171 000	207 171 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-384 425	-368 050
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-16 375
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-384 425	-384 425
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11			2020-12-31	2019-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR				
	Skattekonto		4 136	3 557
	Klientmedel hos SBC		2 214 895	1 680 017
	Inkasso		0	2 943
			2 219 031	1 686 517
Not 12			2020-12-31	2019-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
	Värmeintäkt		29 797	115 500
			29 797	115 500
Not 13			2020-12-31	2019-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
	Vid årets början		741 104	1 039 417
	Reservering enligt stadgar		621 513	621 513
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lansspråktagande enligt stadgar		0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut		-741 000	-919 826
	Vid årets slut		621 617	741 104
Not 14		Räntesats	2020-12-31	2019-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDIT				
	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 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	0,550 %	663 296	669 996	2021-12-03
Handelsbanken	0,850 %	745 179	752 743	2021-04-06
Handelsbanken	0,700 %	1 069 915	1 078 000	2021-03-11
Handelsbanken	0,550 %	251 246	293 122	2021-12-03
Handelsbanken	0,750 %	664 872	671 624	2021-04-30
Handelsbanken	0,550 %	6 810 324	6 879 116	2021-12-03
Handelsbanken	0,550 %	882 937	891 857	2021-12-03
Handelsbanken	1,640 %	467 107	467 107	2021-03-04
Handelsbanken	0,650 %	1 320 132	1 330 107	2021-02-03
Handelsbanken	0,650 %	991 168	998 659	2021-02-03
Handelsbanken	0,650 %	846 361	855 153	2021-02-03
Handelsbanken	0,650 %	721 885	729 385	2021-02-03
Handelsbanken	0,650 %	1 483 346	1 494 554	2021-02-04
Handelsbanken	0,650 %	751 564	757 243	2021-02-03
Handelsbanken	0,750 %	3 900 000	0	2021-06-18
Handelsbanken	0,550 %	1 100 000	0	2021-01-15
Summa skulder till kreditinstitut		22 669 332	17 868 666	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 669 332	-156 896	
		0	17 711 770	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 601 932 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16

STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	24 900 000	21 999 000

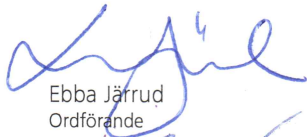
Not 17

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	15 947	13 632
Avgifter och hyror	450 176	475 392
Fönster	0	57 069
	466 123	546 093

Styrelsens underskrifter

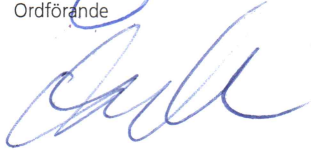
STOCKHOLM den 16 / 3 2021



Ebba Järrud
Ordförande




Anna Forsberg
Kassör



Erik Ax
Ledamot



Carl Hansson
Ledamot

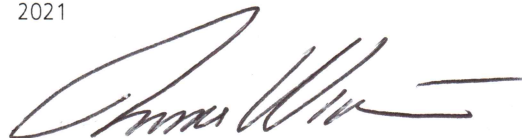


Elias Rosell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2021



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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 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. Risker 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 2020 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 fortlöppande 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.

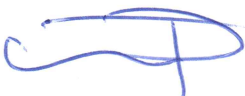
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

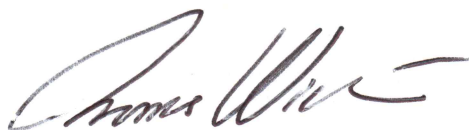
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 14 april 2021

KPMG AB



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor



Thomas Widén
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 717 000	4 717 264	4 717 000
Hyror lokaler	156 000	156 235	153 000
Hyror antennplats	163 000	163 904	161 000
Hyesrabatt	0	-4 776	0
Värmeintäkter	65 000	29 797	50 000
Öresutjämnning	0	35	0
Övriga intäkter	10 000	26 387	0
	5 111 000	5 088 847	5 081 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-67 000	-65 100	-65 000
Fastighetskötsel beställning	-15 000	-7 337	-15 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-88 000	-85 600	0
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-15 000
Städning entreprenad	-150 000	-145 500	-150 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	-50 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 297	-2 000
Gård	-15 000	-18 133	-90 000
Serviceavtal	-41 000	-39 399	-35 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-6 035	-6 000
Fordon	-2 000	0	-2 000
	-459 000	-368 401	-438 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-120 000	0	-120 000
Tvättstuga	0	-26 638	0
Sophantering/återvinning	0	-23 750	-70 000
Lås	0	-6 372	0
VVS	0	-7 009	0
Elinstallationer	0	-15 407	0
Huskropp utvändigt	0	-925	0
Tak	0	-10 918	0
Fönster	0	-6 533	0
Mark/gård/utemiljö	0	-17 771	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 138	0
Vattenskada	0	-4 708	0
	-120 000	-122 169	-190 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	-400 000	-4 706 780	-4 600 000
	-400 000	-4 706 780	-4 600 000
Taxebundna kostnader			
El	-95 000	-81 305	-98 000
Värme	-1 350 000	-1 219 974	-1 350 000
Vatten	-230 000	-202 880	-190 000
Sophämtning/renhållning	-130 000	-124 459	-110 000
Grovsopor	-25 000	-18 990	-25 000
	-1 830 000	-1 647 608	-1 773 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-131 000	-130 938	-108 000
Självrisk	0	-45 000	0
Markhyra/väggavgift/avgäld	-20 000	-19 944	-20 000
Tomträttsavgäld	-675 800	-675 800	-675 800
Kabel-TV	-179 000	-176 016	-175 000
Bredband	-2 000	-1 424	-2 000
	-1 007 800	-1 049 122	-980 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-216 000	-216 051	-210 000
	-216 000	-216 051	-210 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-3 149	-2 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-1 719	-80 000
Inkassering avgift/hyra	-4 000	-3 600	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-30 000	-31 000
Föreningskostnader	-8 000	-4 763	-8 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-609	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-727	-2 000
Studieverksamhet	-2 000	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-177 000	-171 924	-177 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-8 000	-7 219	-8 000
Korttidsinventarier	-15 000	-45 478	-10 000
Konsultarvode	-5 000	0	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-9 000	-8 720	-9 000
	-326 000	-282 908	-355 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-31 416	-32 000
	-132 000	-131 416	-132 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-74 000	-73 398	-74 000
Förbättringar	-566 000	-566 555	-567 000
	-640 000	-639 953	-641 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 130 800	-9 164 408	-9 319 800
RÖRELSERESULTAT	-19 800	-4 075 562	-4 238 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	183	0
Låneräntor	-168 000	-157 431	-150 000
Ränta checkräkning	-2 000	-1 500	-2 000
Räntekostnader skattekonto	0	-24	0
Övriga räntekostnader	0	0	0
Övriga finansiella kostnader	0	-59 895	0
	-170 000	-218 667	-152 000
RESULTAT	-189 800	-4 294 229	-4 390 800