

# Brf Hjorthagshus

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Hjorthagshus**  
702000-8954  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjorthagshus, 702000-8954, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

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

## Verksamheten

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Liina Veidemann	Ordförande	2023
Ebba Hessling	Ledamot	2023
Marianne Natéus	Ledamot	2023
Kjell Lindblad	Ledamot	2023
Felicia Geire	Ledamot	2023
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Jonas Lindvall	Suppleant	2023
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Elias Haraldsson, Moore Allegretto AB	Auktoriserad revisor	2023
<u>Revisorssuppleanter</u>		
Niklas Holmberg Peters, Moore Allegretto AB	Revisorssuppleant	2023
<u>Valberedning</u>		
Anders Löfberg	Sammanställande	2023
Sofia Sundström		2023
Håkan Lyckeberg		2023

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2022. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter och sammanträtt 11 gånger.

Under 2022 har 45 överlåtelseavtal inkommit. Vid försäljning (överlåtelse) av en lägenhet är det viktigt att den överlåtna lägenheten kan identifieras på ett säkert sätt. Därför ska ett överlåtelsekontrakt - precis som under alla tidigare år - ange det tresiffriga lägenhetsnummer som Brf Hjorthagshus angivit för lägenheten. Detta nummer är också varje bostadsrättshavares medlemsnummer som används vid exempelvis den årliga föreningsstämman, vid ansökningar om andrahandsuthyrning eller all annan kontakt med föreningens styrelse. Det tresiffriga lägenhetsnumret ska även användas vid belåning av lägenheten (pantsättning) hos en bank.

Det nationella fyrsiffriga lägenhetsnumret som svenska myndigheter under början av år 2011 introducerat för lägenheterna ska endast användas i samband med frågor som rör folkbokföringen och är alltså en del av lägenhetens postadress.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 827 656 kr och planerat underhåll för 146 115 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

## Förvaltning

Sedan år 2017 samarbetar föreningen med Bredablick Förvaltning för den löpande ekonomiska och tekniska förvaltningen samt för städning av trappuppgångar och gemensamma utrymmen samt skötsel av föreningens utomhusmiljö. Jourservice vid fel som kräver omedelbart ingripande sköts av Bredablicks samarbetspartner Snabba Ryck Fastighetsjour.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Styrelsen är ansvarsförsäkrad i samma bolag.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Jordledningen 1, Jordledningen 2, Kontakten 2, Ledningsstolpen 2, Likströmmen 1, Luftledningen 1, Luftledningen 2 och Växelströmmen 1 i Stockholms kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna är uppförda år 1935 och har 351 lägenheter och 14 lokaler.

Föreningen upplåter 351 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 13 lokaler med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
0	350	0	1

Bostadsarea:	14 861 kvm
Total area hyreslokaler:	450 kvm
Total area brf-lokal:	287 kvm

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Reparation/Underhåll

Vid föregående årsstämma beslutades om införandet av IMD-el för föreningen. Detta arbete har slutförts under januari/februari 2023. Medlemmarna kommer att börja debiteras enligt tariff som täcker kostnaden för medlemmens andel baserat på sin egen kwh-förbrukning, elöverföring, elnät, elskatt och moms. Elen debiteras och specificeras tillsammans med medlemsavgiften.

Under 2022 har det genomförts energikartläggningar av föreningens fastigheter för att ta fram energibesparande åtgärder som isolering av sopnedkast och rör i källare med stor värmeförlust. Dessa åtgärder förväntas genomföras under 2023 och de ligger upptagna i underhållsplanen.

Föreningens två tvättstugor har vid behov, dvs. när äldre maskiner slutat fungera, utrustats med nya torktumlare, tvättmaskiner samt torkskåp.

### Underhållsplan

I samarbete med Bredablick har styrelsen tagit fram en underhållsplan som uppdateras årligen och sträcker sig 50 år framåt. Den uppdaterade underhållsplanen ger en god överblick över de projekt och investeringar som behöver prioriteras kommande 10-15 år och ger därmed styrelsen möjlighet att planera ekonomin långsiktigt.

### Kommunikation

En medlemsfolder med den viktigaste informationen som varje medlem bör känna till togs fram av styrelsen under 2021 och har uppdaterats under 2022.

### Nyhetsbrevet Hjorthagshusbladet aktualiseras ca en gång/ månad

Styrelsen vill även påminna om föreningens hemsida som innehåller tydlig och detaljerad information för föreningens medlemmar. Information som endast berör föreningens medlemmar kräver inloggning. Inloggningsinformation har delats ut i brevlådan till samtliga medlemmar. För nyinflyttade medlemmar finns inloggningsinformationen på det välkomstbrev som delas ut i samband med inflyttning. Om medlem saknar inloggning till hemsidan, skicka ett email till: styrelsen@hjorthagshus.se

### Ekonomi

Inför 2023 höjdes årsmedlemsavgiften med 12%. Detta för att möta föreningens ökade drift- och arrendekostnader. De huvudsakliga anledningarna är Stockholms stads kommande höjning för tomträttsavgälden samt genomgående ökade kostnader för underhåll och förvaltning. Styrelsen kommer under 2023 att undersöka vad eventuellt friköp av tomten skulle innebära.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022*</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	14 038	14 038	13 067	12 915
Resultat efter finansiella poster	2 091	1 850	1 904	1 828
Förändring av underhållsfond	-725	3 289	2 273	1 269
Resultat efter fondförändringar	2 816	-1 440	-369	559
Sparande, kr / kvm	228	-	-	-
Soliditet %	49	45	51	47
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	854	854	798	798
Driftskostnad, kr / kvm	554	559	535	546
Energikostnad, kr / kvm	280	-	-	-
Ränta, kr / kvm	5	4	3	6
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	38	229	148	185
Lån, kr / kvm	781	787	496	496
Räntekänslighet (%)	1	-	-	-
Snittränta (%)	0,61	0,52	0,65	1,12

\*För räkenskapsår 2022 är lokalarean justerad till aktuella nivåer vilket medför att vissa nyckeltal inte är jämförbara med tidigare år.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>5 466 747</b>	<b>10 835 510</b>	<b>-5 708 060</b>	<b>1 849 563</b>
Disposition enligt föreningsstämma			1 849 563	-1 849 563
Avsättning till underhållsfond 2021		608 000	-608 000	
lanspråktagande av underhållsfond 2021		-1 333 202	1 333 202	
Årets resultat				2 091 166
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 466 747</b>	<b>10 110 308</b>	<b>-3 133 295</b>	<b>2 091 166</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 133 295
Årets resultat före fondförändring	2 091 166
Summa över/underskott	-1 042 129
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Avsättning till underhållsfond	-620 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	146 115
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-1 516 014</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	13 707 979	13 672 296
Övriga rörelseintäkter	3	330 127	365 679
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 038 106</b>	<b>14 037 975</b>
		14 038 106	14 037 975
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-827 657	-465 731
Planerat underhåll	5	-146 115	-1 333 202
Fastighetsavgift/skatt	6	-659 169	-656 109
Driftskostnader	6	-7 982 806	-7 998 901
Övriga kostnader	7	-653 474	-567 057
Personalkostnader	8	-282 787	-317 186
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 323 489	-788 981
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 875 497</b>	<b>-12 127 167</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 162 609</b>	<b>1 910 808</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 337	2 595
Räntekostnader		-74 780	-63 840
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 443</b>	<b>-61 245</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 091 166</b>	<b>1 849 563</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 091 166</b>	<b>1 849 563</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 091 166</b>	<b>1 849 563</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	22 561 047	23 486 050
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 253 878	1 510 505
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	657 600	-
		<u>24 472 525</u>	<u>24 996 555</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i intresseföretag	12	5 900	5 900
		<u>5 900</u>	<u>5 900</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>24 478 425</u>	<u>25 002 455</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		52 468	16 643
Övriga fordringar		198 220	33 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	703 639	668 624
		<u>954 327</u>	<u>719 044</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	14	4 188 283	2 170 428
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 142 610</u>	<u>2 889 472</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>29 621 035</u>	<u>27 891 927</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 466 747	5 466 747
Underhållsfond		10 110 308	10 835 510
		<u>15 577 055</u>	<u>16 302 257</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 133 295	-5 708 061
Årets resultat		2 091 166	1 849 563
		<u>-1 042 129</u>	<u>-3 858 498</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>14 534 926</u>	<u>12 443 759</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	15,16	-	7 687 000
		<u>-</u>	<u>7 687 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	12 187 000	4 500 000
Leverantörsskulder		734 694	1 118 649
Skatteskulder		8 220	54 692
Övriga skulder		2 714	7 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 153 481	2 079 941
		<u>15 086 109</u>	<u>7 761 168</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>29 621 035</u>	<u>27 891 927</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 162 609	1 910 808
Avskrivningar	1 323 489	788 981
	<b>3 486 098</b>	<b>2 699 789</b>
Erhållen ränta	3 337	2 595
Erlagd ränta	-74 780	-63 840
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>3 414 655</b>	<b>2 638 544</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-235 283	-15 883
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-362 058	594 809
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 817 314</b>	<b>3 217 470</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-799 459	-8 449 877
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-799 459</b>	<b>-8 449 877</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	12 187 000
Amortering av låneskulder	-	-7 687 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 017 855</b>	<b>-732 407</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 170 428</b>	<b>2 902 835</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 188 283</b>	<b>2 170 428</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	120 år
El	60 år
VA, sanitet	50 år
Fönster	30 år
Tak	30 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-15 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	12 693 111	12 690 261
Årsavgifter lokaler	245 148	245 148
Hyror lokaler	649 480	624 795
Övriga objekt	120 240	112 092
<b>Summa</b>	<b>13 707 979</b>	<b>13 672 296</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	54 054	70 063
Andrahandsuthyrningsavgifter	59 099	79 986
Övriga intäkter	216 974	52 376
Försäkringsersättningar	-	163 254
<b>Summa</b>	<b>330 127</b>	<b>365 679</b>

## Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	11 850	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	29 024	45 081
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 340	19 950
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	40 840	44 687
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 145
VA & sanitet, installationer	88 853	99 804
Värme, installationer	46 770	55 819
Ventilation, installationer	-	3 711
El, installationer	9 040	23 085
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 290	7 421
Övriga installationer	10 941	-
Huskropp	3 113	34 171
Vattenskador	559 450	122 213
Klottersanering	-	3 643
Skadedjur	9 145	-
<b>Summa</b>	<b>827 657</b>	<b>465 731</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
VA & sanitet, installationer	-	1 087 462
Huskropp, tak	146 115	122 115
Markytor	-	123 625
<b>Summa</b>	<b>146 115</b>	<b>1 333 202</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	659 169	656 109
Teknisk förvaltning	950 522	883 440
Besiktningkostnader	14 463	75 559
Bevakningskostnader	10 906	10 456
Serviceavtal	204 816	41 249
Förbrukningsmaterial	36 702	138 226
Övriga utgifter för köpta tjänster	26 995	17 960
El	512 915	308 218
Uppvärmning	3 313 002	3 679 198
Vatten och avlopp	547 004	488 675
Avfallshantering	290 196	296 151
Försäkringar	208 165	198 352
Systematiskt brandskyddsarbete	37 604	35 000
Tomträttsavgälder	1 366 400	1 366 400
Kabel-TV	123 113	119 602
Bredband	334 644	334 644
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 360	5 770
<b>Summa</b>	<b>8 641 975</b>	<b>8 655 010</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	9 371
Kontorsmaterial och trycksaker	3 353	6 818
Tele och post	19 555	7 488
Förvaltningskostnader	408 282	438 839
Revision	48 438	43 750
Självrisker vid skada	-	4 031
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	4	-
Jurist- och advokatkostnader	62 969	23 067
Bankkostnader	1 634	5 767
IT-tjänster	1 598	1 598
Övriga externa tjänster	72 363	13 375
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 020	11 900
Övriga externa kostnader	23 259	1 054
<b>Summa</b>	<b>653 474</b>	<b>567 057</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### **Arvodet, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	193 200	190 400
Övriga kostnadsersättningar	1 925	500
Löner till anställda	37 500	71 271
Utbildning	-	2 463
<b>Summa</b>	<b>232 625</b>	<b>264 634</b>
Sociala avgifter	50 162	52 552
<b>Summa</b>	<b>282 787</b>	<b>317 186</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	925 003	402 023
Inventarier, maskiner och installationer	398 486	386 958
<b>Summa</b>	<b>1 323 489</b>	<b>788 981</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	60 470 842	43 355 169
-Markanläggningar	107 554	107 554
-Pågående nyanläggningar	-	8 702 584
	60 578 396	52 165 307
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	17 115 673
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	657 600	-8 702 584
	657 600	8 413 089
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>61 235 996</b>	<b>60 578 396</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-36 984 792	-36 582 769
-Markanläggningar	-107 554	-107 554
	-37 092 346	-36 690 323
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-925 003	-402 023
	-925 003	-402 023
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-38 017 349</b>	<b>-37 092 346</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>23 218 647</b>	<b>23 486 050</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	22 561 047	23 486 050
Pågående nyanläggningar	657 600	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	689 000 000	502 000 000
Lokaler	12 600 000	14 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>701 600 000</b>	<b>516 400 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>199 000 000</i>	<i>158 600 000</i>



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	3 131 842	3 095 054
	<u>3 131 842</u>	<u>3 095 054</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	141 859	36 788
	<u>141 859</u>	<u>36 788</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>3 273 701</b>	<b>3 131 842</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 621 337	-1 234 379
	<u>-1 621 337</u>	<u>-1 234 379</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-398 486	-386 958
	<u>-398 486</u>	<u>-386 958</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 019 823</b>	<b>-1 621 337</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>1 253 878</b>	<b>1 510 505</b>

## Not 12 Andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 900	5 900
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 900</b>	<b>5 900</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	703 639	668 624
<b>Summa</b>	<b>703 639</b>	<b>668 624</b>

## Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 188 283	2 170 428
<b>Summa</b>	<b>4 188 283</b>	<b>2 170 428</b>

## Not 15 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 187 000	4 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	7 687 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>12 187 000</b>	<b>12 187 000</b>

## Not 16 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	12 187 000	12 187 000
<b>Summa</b>	<b>12 187 000</b>	<b>12 187 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,41 %	2023-09-25	3 687 000	-	-	3 687 000
Swedbank	2,85 %	Rörligt	4 500 000	-	-	4 500 000
Swedbank	0,41 %	2023-09-25	1 000 000	-	-	1 000 000
Swedbank	0,41 %	2023-09-25	3 000 000	-	-	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>12 187 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 187 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	111 995	125 132
Upplupna räntekostnader	12 026	10 045
Förutbetalda intäkter	1 217 916	1 119 197
Upplupna driftskostnader	811 544	825 567
<b>Summa</b>	<b>2 153 481</b>	<b>2 079 941</b>

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	27 314 000	27 314 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 314 000</b>	<b>27 314 000</b>
I eget förvar	12 640 000	12 640 000

## **Underskrifter**

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Liina Veidemann  
Styrelseordförande

Ebba Hessling

Marianne Natéus

Kjell Lindblad

Felicia Geire

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
Moore Allegretto AB

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor

# Dokument

**ÅR2022 - 230307**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Mar 10 2023 12:49PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)








**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6407289B31F42  
MAR 10 2023 12:49PM

## Deltagare

Empty box for participant information.

## Registrerade händelser

Mar 07 2023 01:12PM	Liina Veidemann granskade dokumentet:
Mar 07 2023 01:23PM	 LIINA VEIDEMANN signerade dokumentet
Mar 10 2023 12:39PM	Ebba Hessling granskade dokumentet:
Mar 10 2023 12:40PM	 EBBA HESSLING signerade dokumentet
Mar 07 2023 01:55PM	Marianne Natéus granskade dokumentet:
Mar 08 2023 04:42PM	 MARIANNE NATÉUS signerade dokumentet
Mar 09 2023 01:55PM	Kjell Lindblad granskade dokumentet:
Mar 09 2023 01:56PM	 KJELL LINDBLAD signerade dokumentet
Mar 07 2023 01:29PM	Felicia Geire granskade dokumentet:
Mar 09 2023 01:58PM	 Felicia Rebecka Geire signerade dokumentet
Mar 10 2023 12:41PM	Elias Haraldsson granskade dokumentet:
Mar 10 2023 12:49PM	 Elias Lars Magnus Haraldsson signerade dokumentet
Mar 10 2023 12:49PM	Dokumentet har signerats

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjorthagshus

Org.nr 702000-8954

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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.

## 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 Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2022 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 och 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 vi 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 vår professionella 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

Moore Allegretto AB

---

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor



# Dokument

## Revisionsberättelse Brf Hjorthagshus 220101-221231

Antal sidor: 4  
Verifikationsdatum: Mar 10 2023 12:47PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6407330C45A8B  
MAR 10 2023 12:47PM

## Deltagare

Empty box for listing participants.

## Registrerade händelser

Mar 10 2023 12:46PM	Elias Haraldsson granskade dokumentet:
Mar 10 2023 12:47PM	 Elias Lars Magnus Haraldsson signerade dokumentet
Mar 10 2023 12:47PM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

