

Årsredovisning för
Brf Hjorthagshus
702000-8954
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	17

JL
2L
EV
E
RC
KS
PS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjorthagshus, 702000-8954, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-02-09. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

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

Medlemsinformation

Styrelsen, revisorer och övriga funktioner

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Jonas Lindvall	Ordförande	2019
Rehan Chaudhry	Ledamot	2019
Peter Stier	Ledamot	2019
Rasmus Lillberg	Ledamot	2019
Andreas Eriksson	Ledamot	2019
Katarina Onis	Ledamot	2019
<i>Styrelsesuppleanter</i>		
Ida Linderbrandt		2019
<i>Ordinarie revisorer</i>		
Elias Haraldsson, Allegretto AB	Auktoriserad revisor	2019
<i>Revisorssuppleanter</i>		
Kerstin Norlin, Allegretto AB	Revisorssuppleant	2019
<i>Valberedning</i>		
Anders Löfberg	Sammanställande	2019
Mats Philipson		2019
Elin Nilsson		2019

EH
Z A KO
RL RC

Firmateckning

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

Föreningsfrågor

En extra föreningsstämma hölls den 4 april 2018 för att genomföra en första omröstning om föreningens nya stadgar. Extrastämman röstade för de nya stadgarna. Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2018. En andra omröstning om de nya stadgarna genomfördes och stämman röstade för. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter och sammanträtt 17 gånger.

Under 2018 har 34 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 156 636 kr och planerat underhåll för 1 598 938 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Förvaltning

Sedan år 2017 samarbetar föreningen med Bredablick Förvaltning för den ekonomiska och löpande tekniska förvaltningen samt för städ av trappuppgångar och föreningens utomhusmiljö. Jourservice vid fel som kräver omedelbart ingripande övergick till Bredablicks samarbetspartner Bravida från 1 april 2018.

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 upplåten med tomträtt. Byggnaderna har 351 lägenheter och 12 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1935.

Föreningen upplåter 351 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsarea: 14 861 kvm

Total lokalarea: 624 kvm

Handwritten initials: JL, RL, RC, EJ, AS, EX

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation/Underhåll

Föreningen har anlagt nya sopstationer utmed Untravägen samt Krängedevägen. Det finns sopkärl för matavfall samt restavfall. Precis som tidigare år är det mycket viktigt att föreningens medlemmar källsorterar sina sopor. Stockholm Stad har ställt ut kärl för bl.a. tidningar, wellpapp, plast, metall och glas i närheten av Hjorthagens IP.

Fastigheterna har besiktigats och åtgärder genomförts enligt Systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

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. 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. Inom kommande år föreslås bland annat att fönster bättringsmålas samt ytskikten i tvättstugorna renoveras. Mer information om detta kommuniceras av styrelsen när beslut om genomförande har fattats.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Sedan 1991 finns krav på att OVK-besiktning ska genomföras regelbundet, åtminstone var 6:e år, av alla byggnadsägare, inkl. bostadsrättsföreningar. Syftet med OVK är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Under hösten 2016 genomförde föreningen OVK av samtliga lägenheter i samarbete med OVK-Center. OVK undersökningen visade på behov av åtgärder, något som är enskild medlems ansvar enligt föreningens stadgar. Ett generellt problem som observerats är att lägenheter på våning 1 och våning 2 med nedsänkt tak i badrum där ventilationen hindras från att fungera som tänkt vid fastigheternas uppförande. Styrelsen har i samarbete med OVK-center därför utarbetat fram förslag som presenterats för berörda medlemmar som i sin tur haft valet att anlita OVK-center eller på egen hand åtgärda ventilationen. Under 2019 har de sista lägenheterna som fått anmärkning åtgärdats. Föreningens fastigheter är nu godkända utifrån OVK.

Kommunikation

Styrelsen har tagit fram en uppdaterad och lättnavigerad hemsida med tydligare och mer 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

Nya stadgar

Från och med 1 juli 2016 har Bostadsrättslagen ändrats och lagstiftaren kräver uttryckligen att föreningens stadgar ändras om dessa strider mot en bestämmelse i denna lag innan 30 juni 2018. En extrastämma hölls den 4 april 2018 där de nya stadgarna röstades igenom en första gång. Vid ordinarie stämma röstades stadgarna igenom en andra gång och gäller nu för Brf Hjorthagshus. Stadgarna är publicerade på föreningens hemsida.

EH
JK KO 25
RC AE
RC

Ekonomi

Givet den nya underhållsplanen identifierade styrelsen i samarbete med Bredablick förvaltning ett behov av att höja månadsavgiften. Den 1 januari 2018 höjdes månadsavgiften med 15% för samtliga lägenheter. Ytterligare förändringar av månadsavgiften är inte beslutade.

De nya sopstationerna finansierades helt med föreningens egna medel.

I samarbete med Bredablick har styrelsen förhandlat om kabel-TV avtalet med Com Hem för basutbudet, som erbjuds föreningens medlemmar, vilket resulterat i en kostnadsbesparing på närmare en kvarts miljon från och med år 2017. Dessutom har föreningen kunnat dra nytta av Bredablicks ramavtal med Trygg-Hansa för att sänka försäkringspremien. Vidare inkluderar avtalet med Bredablick projektstöd till styrelsen, något som tidigare har upphandlats av externa konsulter till höga kostnader. Genom att samla all förvaltning hos Bredablick är det föreningens målsättning att bli mer resurseffektiv samtidigt som det förenklar genomförandet av utveckling av vår gemensamma boendemiljö utefter framtagen underhållsplan.

Från den 1 januari 2019 har föreningen infört en avgift för andrahandsuthyrningar. Avgiften betalas av uthyraren och uppgår till 10% av gällande prisbasbelopp på årsbasis, justerat för uthyrningsperioden

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	13 217	11 342	11 491	11 401	11 362
Årets resultat	1 159	366	-3 110	-1 778	168
Årets resultat exkl avskrivningar	2 495	1 703	-1 772	-454	1 876
Totalt eget kapital	6 863	5 704	5 338	8 448	10 226
Balansomslutning	16 795	15 695	14 700	15 209	16 756
Soliditet %	41	36	36	56	61
Likviditet %	338	234	187	112	
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	816	709	709	709	
Driftskostnad, kr / kvm	514	515	514	485	
Ränta, kr / kvm	5	4	4	4	
Snittränta (%)	0,96	0,89	0,80	1,31	
Underhållsfond, kr / kvm	259	194	193	309	
Lån, kr / kvm	498	498	498	304	

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

JL KO EH
RL AE¹³
RC

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser, kapital- tillskott, upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	5 466 747	2 992 620	-3 121 194	365 679
Disposition enligt föreningsstämma			365 679	-365 679
Avsättning till underhållsfond		1 011 762	-1 011 762	
Årets resultat				1 158 859
Vid årets slut	5 466 747	4 004 382	-3 767 277	1 158 859

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 767 277
Årets resultat före fondförändring	1 158 859
Summa underskott	-2 608 418
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
lanspråkstagande av underhållsfond	1 598 938
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 868 000
Att balansera i ny räkning	-3 877 480

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

EH
JL KO TS
RL AE
RC

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	12 718 287	11 167 067
Övriga rörelseintäkter	2	498 671	175 165
Summa rörelseintäkter		13 216 958	11 342 232
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-9 702 275	-8 696 881
Övriga externa kostnader	6	-553 085	-609 838
Personalkostnader	7	-394 411	-252 019
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 336 442	-1 337 604
Summa rörelsekostnader		-11 986 213	-10 896 342
Rörelseresultat		1 230 745	445 890
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 536	756
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-73 422	-68 091
Summa finansiella poster		-71 886	-67 335
Resultat efter finansiella poster		1 158 859	378 555
Skatt på årets resultat		-	-12 876
Årets resultat		1 158 859	365 679

EH
JLKO 75
AE
RC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	8 859 200	10 145 600
Inventarier, maskiner och installationer	12	200 995	94 620
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>9 060 195</u>	<u>10 240 220</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		5 900	5 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>5 900</u>	<u>5 900</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 066 095</u>	<u>10 246 120</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 563	24 213
Övriga fordringar		9 692	1 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	562 287	553 691
Summa kortfristiga fordringar		<u>577 542</u>	<u>579 654</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	7 150 960	4 869 599
Summa omsättningstillgångar		<u>7 728 502</u>	<u>5 449 253</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 794 597</u>	<u>15 695 373</u>

JL
RL
RC
KH
AE
PS
EH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 466 747	5 466 747
Underhållsfond		4 004 382	2 992 620
Summa bundet eget kapital		9 471 129	8 459 367
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 767 278	-3 121 195
Årets resultat		1 158 859	365 679
Summa fritt eget kapital		-2 608 419	-2 755 516
Summa eget kapital		6 862 710	5 703 851
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	7 687 000	7 687 000
Summa långfristiga skulder		7 687 000	7 687 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		776 842	642 993
Skatteskulder		-	94 947
Övriga skulder		9 042	15 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 459 003	1 550 583
Summa kortfristiga skulder		2 244 887	2 304 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 794 597	15 695 373

JL xo EA
RL AE PS
RL

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 230 745	433 015
Avskrivningar	1 336 442	1 337 604
	<u>2 567 187</u>	<u>1 770 619</u>
Erhållen ränta	1 536	765
Erlagd ränta	-73 422	-68 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten före för rörelsekap	<u>2 495 301</u>	<u>1 703 293</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	2 112	156 402
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-59 636	642 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>2 437 777</u>	<u>2 502 613</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-156 417	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	-	-
Årets kassaflöde	<u>2 281 360</u>	<u>2 502 613</u>
Likvida medel vid årets början	4 869 600	2 366 986
Likvida medel vid årets slut	<u>7 150 960</u>	<u>4 869 599</u>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

EA
JL KO 15
RL AE
RL

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

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 stämman.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	1,5 %
Stambyte och fasad	3 %
Fönster	10 %
Inventarier	20 %

JL RL AE
KO R RC

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 865 051	10 316 712
Årsavgifter, lokaler	229 104	199 224
Hyror, lokaler	515 988	454 596
Hyror, p-platser/garage	-	92 939
Övriga objekt	108 144	103 596
Summa	12 718 287	11 167 067

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	29 498	20 680
Övriga intäkter	469 171	82 669
Försäkringsersättningar	-	71 725
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	2	91
Summa	498 671	175 165

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokaler	3 061	722
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	30 270	38 333
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 383	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	36 586	51 805
Övrigt, gemensamma utrymmen	20 260	8 499
VA & sanitet, installationer	19 881	20 239
Värme, installationer	538	12 144
El, installationer	1 369	35 492
Övriga installationer	-	22 556
Huskropp	23 669	38 644
Markytor	-	241 848
P-platser/garage	-	256 068
Vattenskador	12 274	6 360
Klottersanering	852	4 775
Övrigt	3 493	2 547
Summa	156 636	740 032

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	114 988	-
Ventilation, installationer	424 040	-
Övriga installationer	1 059 910	-
Summa	1 598 938	-

JL RL^{EA} AE
KO PD RC

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	553 164	558 807
Fastighetsförvaltning	998 311	792 236
Städning	52 190	114 277
Bevakningskostnader	14 967	30 884
Serviceavtal	192 545	26 437
Förbrukningsinventarier	40 495	12 535
Förbrukningsmaterial	-	45 775
Övriga utgifter för köpta tjänster	88 845	76 846
EI	15 546	29 065
Uppvärmning	259 363	257 756
Vatten och avlopp	3 455 131	3 472 877
Avfallshantering	427 003	414 847
Fastighetsförsäkring	212 676	237 616
Systematiskt brandskyddsarbete	119 967	273 846
Tomträttsavgälder	37 252	-
Kabel-TV	1 366 400	1 335 881
Summa	7 946 701	7 956 849

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	926
Programvaror	-	2 231
Arbetskläder och skyddsmaterial	-	199
Kontorsmateriel och trycksaker	7 572	2 059
Tele och post	14 619	10 883
Förvaltningskostnader	404 775	376 784
Revision	46 875	47 500
Självrisker vid skada	-	66 400
Jurist- och advokatkostnader	23 500	-
Bankkostnader	-	6 846
IT-tjänster	1 410	1 439
Övriga externa tjänster	35 575	79 434
Serviceavgifter till branschorganisationer	17 460	-
Övriga externa kostnader	1 299	15 137
Summa	553 085	609 838

EH
JL RL AE
KO R RC

Not 7 Arvoden

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	243 102	112 010
Övriga kostnadsersättningar	-	150
Föreningsvald revisor	3 300	-
Löner till anställda	60 692	89 950
Summa	307 094	202 110
Sociala avgifter	87 317	49 909
Summa	394 411	252 019

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	1 286 400	1 286 400
Markanläggningar	-	2
Maskiner och inventarier	50 042	51 202
Summa	1 336 442	1 337 604

Not 9 Ränteintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 536	755
Ränteintäkter, skattekonto	-	1
Summa	1 536	756

Not 10 Räntekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	73 440	67 571
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-18	520
Summa	73 422	68 091

EV
JL RL AE
KOS RC

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	43 355 169	43 355 169
-Markanläggningar	107 554	107 554
Årets anskaffningar	-	-
	<u>43 462 723</u>	<u>43 462 723</u>
Utgående anskaffningsvärden	43 462 723	43 462 723
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-33 209 569	-31 923 169
-Markanläggningar	-107 556	-107 554
Årets avskrivning	-33 317 125	-32 030 723
-Årets avskrivning på byggnader	-1 286 400	-1 286 400
-Årets avskrivning på markanläggning	-	-2
	<u>-1 286 400</u>	<u>-1 286 402</u>
Utgående avskrivningar	-34 603 525	-33 317 125
Redovisat värde	8 859 200	10 145 600
Varav		
Byggnader	8 859 200	10 145 600
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	337 254 000	337 254 000
Varav byggnader	129 392 000	129 392 000

EH
JL RL AE
Ks Q RC

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	953 388	953 388
	<u>953 388</u>	<u>953 388</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier	156 417	-
Utgående anskaffningsvärden	1 109 805	953 388
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-858 768	-807 566
	<u>-858 768</u>	<u>-807 566</u>
Utrangeringar		
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-50 042	-51 202
	<u>-50 042</u>	<u>-51 202</u>
Utgående avskrivningar	-908 810	-858 768
Redovisat värde		
-Maskiner och inventarier	200 995	94 620
	<u>200 995</u>	<u>94 620</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	-	119 967
Övriga förutbetalda kostnader	562 287	433 724
	<u>562 287</u>	<u>553 691</u>

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	7 150 960	4 869 599
	<u>7 150 960</u>	<u>4 869 599</u>

Not 15 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	7 687 000	7 687 000
	<u>7 687 000</u>	<u>7 687 000</u>

JK RL EA
KO RS AE
RC

Not 16 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	7 687 000	7 687 000
Summa	7 687 000	7 687 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,203 %	Rörligt	3 687 000	-	-	3 687 000
Swedbank	1,290 %	Rörligt	1 000 000	-	-	1 000 000
Swedbank	1,103 %	Rörligt	3 000 000	-	-	3 000 000
			7 687 000	-	-	7 687 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	139 525	-
Upplupna räntekostnader	2 560	6 735
Förutbetalda intäkter	752 907	932 208
Upplupna driftskostnader	-	594 372
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	564 011	17 268
	1 459 003	1 550 583

JLRL EA
KO BS AE
RC

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	13 674 000	13 674 000
Summa ställda säkerheter	13 674 000	13 674 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm 2019-03-10


Rehan Chaudhry


Peter Stier


Jonas Lindvall


Rasmus Lillberg


Katarina Onis


Andreas Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-12


Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

JL RL AE
KO IS RC

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjorthagshus

Org.nr 702000-8954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. EX

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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

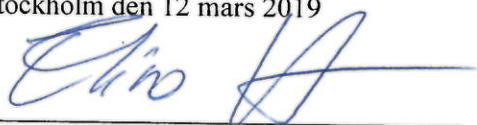
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 mars 2019



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor