

Årsredovisning för
Brf Hjorthagshus
702000-8954
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjorthagshus, 702000-8954, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för 2016.

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.

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

Medlemsinformation

Styrelsen, revisorer och övriga funktioner

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Daniel Virgin	Ledamot	2017
Elin Nilsson	Ledamot	2017
Emma Zabell	Ledamot	2017
Rehan Chaudhry	Ledamot	2017
Viktor Thunell	Ledamot	2017
 <u>Styrelsesuppleanter</u>		
Ida Linderbrandt		2017
Jessica Willén		2017
 <u>Ordinarie revisorer</u>		
Henrik Moberg	Föreningsvald revisor	2017
Kerstin Norlin, Allegretto AB	Auktoriserad revisor	2017
 <u>Revisorssuppleanter</u>		
Allegretto AB	Revisorssuppleant	2017
 <u>Valberedning</u>		
Anders Löfberg	Sammanställande	2017
Mats Philipson		2017
Caroline Österberg		2017

Firmateckning

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2016. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter och sammanträtt 17 gånger.

Under 2016 har 36 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 (pansättning) 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 573 300 kr och planerat underhåll för 4 200 059 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Förvaltning

Den löpandet tekniska förvaltningen inkl. felanmälan har utförts av Adfingo Fastighetservice AB. Jourservice vid fel som kräver omedelbart ingripande har under året utförts av Securitas/Jourmontör. Den löpande ekonomiska förvaltningen har utförts av Ekonomistöd AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Styrelsen är ansvarsförsäkrad i samma bolag. Från år 2017 kommer föreningen att använda Bredablick förvaltning för den ekonomiska och löpande tekniska förvaltningen samt för städ av trappuppgångar och föreningens utomhusmiljö. Jourservice kommer att övergå till Bredablicks samarbetspartner Bravida.

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 11 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1935.

Föreningen upplåter ~~351~~ lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 10 lokaler samt 45 garageplatser med hyresrätt. ~~351~~ 352

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
0	350	0	1
	352		

Total bostadsarea: 14 824 kvm

Total lokalarea: 597 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation/Underhåll

Trapphusen på Untravägen och Älvkarleövägen bättringmålades under början av år 2016 (trapphusen på Krångedevägen och Motalavägen bättringmålades under 2015). Husfasadernas botten har bättringmålats med svart tjära för att skydda och förhindra mot fukt. Föreningens tvättstuga på Untravägen har utrustats med en ny torktumlare. Rör och brunn för avrinning har bytts ut. I tvättstugan på Motalavägen har två nya tvättmaskiner köpts in. Träd och buskar på föreningens mark och beskurits i samråd med arborist under hösten/vintern 2016. Borttagande av mossa på huskropparnas vädringsbalkonger genomfördes under försommaren 2016.

Föreningens hus byggdes år 1935. Stambyte i lägenheterna ned till källaren genomfördes åren 1993-1994. Nu har även avloppsledningarna i källarna åtgärdats. Först genomfördes ett pilotprojekt med så kallad relining i huset Untravägen 1-19 under år 2013 med mycket gott resultat. Arbetet under övriga hus har nu slutförts under åren 2015-2016. Arbetet genomfördes med relining av avloppsrören samt byte av rören där så var nödvändigt och möjligt. Reliningarbetet delades formellt upp i tre etapper. Etapp 1 omfattade Untravägen 21-29 och Älvkarleövägen 1-27 och genomfördes under tidsperioden juni-oktober 2015. Etapp 2 omfattade Motalavägen 1-29 och genomfördes under november 2015-mars 2016. Tyvärr drabbades denna etapp av översvämning i källarna på Motalavägen 27-29. Försäkringsbolaget bestämde att källarförråden skulle saneras genom rivning. Nya förråd byggdes därefter. Etapp 3 omfattade Krångedevägen 1-29 och genomfördes under mars-maj 2016. Även denna etapp drabbades tyvärr av översvämning i en av föreningens lokaler som nu har åtgärdats. Reliningprojektet är nu avslutat och alla åtgärder genomförda.

Ny resurseffektiv totalförvaltning

För att sänka föreningens kostnader och minska den administrativa bördan på styrelsen har nuvarande avtal för ekonomisk och teknisk förvaltning, jourservice, städ av trappuppgångar samt utemiljö sagts upp och samlats hos Bredablick Förvaltning som blir föreningens nya totalförvaltare från och med år 2017 inom dessa områden. 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. Vidare inkluderar avtalet med Bredablick projektstöd till styrelsen, något som tidigare har upphandlats av externa konsulter till mycket höga kostnader. Genom att samla all förvaltning hos Bredablick är det föreningens målsättning att bli mer resurseffektiv samtidigt som det förenklar att genomföra all utveckling av vår gemensamma boendemiljö.

Underhållsplan

I samarbete med Bredablick har styrelsen tagit fram en ny underhållsplan. Den uppdaterade underhållsplanen ger föreningen en bättre överblick över de projekt och investeringar som behöver prioriteras och ger styrelsen möjligheten att planera ekonomin långsiktigt. På grund av detta har styrelsen valt att avvakta med att starta upp projektet med de nya soplösningarna som diskuterades under föreningsstämman 2016 då styrelsen vill vara säkra på att vi prioriterar rätt och att inga andra mer akuta och eventuellt kostsamma projekt måste genomföras.

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. Ett generellt problem som observerats är att lägenheter på våning 1 och våning 2 med nedsänkt tak i badrum, till följd av stambytet, inte har tillräcklig ventilation. Styrelsen kommer att arbeta fram ett förslag på åtgärd som presenteras på årsstämman i maj 2017.

Kommunikation

Styrelsen har tagit fram en uppdaterad och mer lättnavigerad hemsida med tydligare och mer detaljerad information för föreningens medlemmar. Information som endast berör föreningens medlemmar kräver inloggning för access. Inloggningsinformation har delats ut i brevlådan till samtliga medlemmar.

Nya stadgar

Den 1 juli 2016 ändrades lagen om ekonomisk förening. Senast den 30 juni 2018 ska föreningen ha ändrat i sina stadgar så att stadgarna inte strider mot den angivna lagen. Föreningen avser att under kommande verksamhetsår se över stadgarna och tillse att stadgarna överensstämmer med lagen om ekonomisk förening. Vidare finns ett behov av att modernisera stadgarna vad avser annat innehåll samt språkbruk.

Garage

Föreningen har under flera år haft ett antal kall- och varmgarage som ligger i förlängningen av Älvkarleövägen (kvarteret Jackproppen). Varmgaragen byggdes år 1937 och kallgaragen år 1957. Marken har sedan den 1 juli 1982 disponerats med hyresavtal med löpande ettårsperioder. Fastighetsägaren Stockholm Stad har sagt upp föreningen till avflyttning då det planeras ett antal bostadshus på marken. Den nya detaljplanen vann laga kraft under mars 2017 och enligt överenskommelse får föreningen disponera garagen fram till och med 30 april 2017 varefter garagen kommer att rivas. Byggstart för de nya bostäderna är planerad till efter semestern 2017 och bygget avses vara färdigt under år 2019.

Säkerhetsdörrar

För att tillmötesgå många medlemmars önskemål om att installera säkerhetsdörr till sin lägenhet genomförde styrelsen under 2015 en antikvarisk utredning eftersom föreningens hus är blåklassade. Syftet med den antikvariska utredningen var att ta fram en säkerhetsdörr som uppfyller alla de krav som lagstiftningen ställer. Säker Bostad AB gavs uppdraget att ta fram en provdörr som provmonterades under maj 2016. Efter feedback justerades dörrens utseende och från november 2016 är det nu möjligt för föreningens medlemmar att beställa en godkänd och certifierad säkerhetsdörr från Säker Bostad. Till och med mars 2017 har 133 stycken säkerhetsdörrar beställts av föreningens medlemmar.

Ekonomi

Månadsavgiften är oförändrad sedan den 1 april 2010. Styrelsen kommer under stämman i maj 2017 att presentera en analys givet den nya underhållsplanen om det finns behov av att höja månadsavgiften.

Föreningens hus står på mark som disponeras med tomträtt. Den 1 april 2015 började en ny tioårig avtalsperiod för tomträttsavgälden (markhyran). Den innebär att tomträttsavgälden ökar med 39%. Dock begränsades ökningen till 13% under det första avtalsåret (2015) och till 26% under det andra avtalsåret. På grund av denna ökade tomtkostnad, kommande behov av större reparationer och underhåll enligt underhållsplan samt bortfall av hyresintäkter för garagen, kan det således bli aktuellt med en höjd månadsavgift.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	11 491	11 401	11 362	11 340
Årets resultat	-3 110	-1 778	168	1 330
Årets resultat exkl avskrivningar	-1 772	-454	1 876	2 924
Totalt eget kapital	5 338	8 448	10 226	10 038
Balansomslutning	14 700	15 209	16 756	20 028
Soliditet %	36	56	61	50
Likviditet %	187	112		
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	709	709		
Driftskostnad, kr / kvm	514	485		
Ränta, kr / kvm	4	4		
Snittränta (%)	0,80	1,31		
Underhållsfond, kr / kvm	193	309		
Lån, kr / kvm	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 lokalarrea 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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser , upplåtelse- avgifter och kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	5 466 747	4 758 929	757	-1 778 404
Disposition enligt föreningsstämma			-1 778 404	1 778 404
Avsättning till underhållsfond		841 929	-841 929	
lanspråktagande av underhållsfond		-2 620 000	2 620 000	
Årets resultat				-3 109 857
Vid årets slut	5 466 747	2 980 858	424	-3 109 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	424
Årets resultat före fondförändring	-3 109 857
Summa underskott	-3 109 433
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
lanspråkstagande av underhållsfond	1 000 000
Avsättning till underhållsfond	-1 011 762
Att balansera i ny räkning	-3 121 195
<i>Summa underskott</i>	-3 109 433

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>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	11 346 561	11 352 333
Hyses- och avgiftsbortfall		-9 570	-
Övriga rörelseintäkter	2	134 521	48 626
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 471 512	11 400 959
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-12 707 415	-11 359 898
Övriga externa kostnader	6	-319 774	-263 575
Personalkostnader	7	-213 275	-181 671
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 337 594	-1 324 606
Summa rörelsekostnader		-14 578 058	-13 129 750
Rörelseresultat		-3 106 546	-1 728 791
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	58 545	11 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-61 856	-61 468
Summa finansiella poster		-3 311	-49 613
Resultat efter finansiella poster		-3 109 857	-1 778 404
Årets resultat		-3 109 857	-1 778 404

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	11 432 002	12 718 402
Inventarier, verktyg och installationer	12	145 822	117 027
Summa materiella anläggningstillgångar		11 577 824	12 835 429
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		5 900	43 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 900	43 400
Summa anläggningstillgångar		11 583 724	12 878 829
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	236 599
Övriga fordringar		1 759	1 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	747 685	661 523
Summa kortfristiga fordringar		749 444	899 871
<i>Kassa och bank</i>	14	2 366 987	1 430 407
Summa omsättningstillgångar		3 116 431	2 330 278
SUMMA TILLGÅNGAR		14 700 155	15 209 107

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 628 757	3 628 757
Kapitaltillskott		1 837 990	1 837 990
Fond för yttre underhåll		2 980 858	4 758 929
Summa bundet eget kapital		8 447 605	10 225 676
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		424	757
Årets resultat		-3 109 857	-1 778 404
Summa fritt eget kapital		-3 109 433	-1 777 647
Summa eget kapital		5 338 172	8 448 029
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	7 687 000	4 687 000
Summa långfristiga skulder		7 687 000	4 687 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		193 955	271 354
Skatteskulder		78 259	39 456
Övriga skulder		24 832	22 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 377 937	1 740 618
Summa kortfristiga skulder		1 674 983	2 074 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 700 155	15 209 107

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 102 771	-1 728 791
Avskrivningar	1 337 594	1 324 606
	-1 765 177	-404 185
Erhållen ränta	10	605
Erhållen utdelning	-	11 250
Erlagd ränta	-61 856	-61 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten före för rörelsekap	-1 830 798	-453 798
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	150 427	-468 290
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-399 096	231 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 075 691	-691 011
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46 264	-81 762
Avyttring av finansiella tillgångar	58 535	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	12 271	-81 762
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 000 000	-
Årets kassaflöde	936 580	-772 773
Likvida medel vid årets början	1 430 407	2 203 180
Likvida medel vid årets slut	2 366 986	1 430 407

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

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

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 %

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	10 515 936	10 515 936
Hyror, lokaler	432 003	432 003
Hyror, p-platser/garage	302 029	307 800
Övriga objekt	96 593	96 594
Summa	11 346 561	11 352 333

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Överlåtelseavgifter	16 000	16 000
Övriga intäkter	27 080	32 615
Försäkringsersättningar	91 427	-
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	14	11
Summa	134 521	48 626

Not 3 Reparationer

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Lokaler	-	10 843
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 343	20 462
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	15 950
VA & sanitet, installationer	-	10 120
Värme, installationer	6 640	6 313
Huskropp	107 688	-
Markytor	198 920	183 519
Vattenskador	247 709	83 329
Summa	573 300	330 536

Not 4 Planerat underhåll

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	775 614	-
VA & sanitet, installationer	3 424 445	3 546 057
Summa	4 200 059	3 546 057

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	544 846	493 926
Fastighetsförvaltning	387 398	345 238
Städning	301 548	312 286
OVK	113 750	-
Snöröjning	124 094	132 250
Förbrukningsmaterial	5 556	4 373
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	4 050
EI	281 233	263 845
Uppvärmning	3 532 307	3 288 147
Vatten och avlopp	394 574	358 520
Avfallshantering	336 527	514 322
Fastighetsförsäkring	265 873	255 637
Tomträttsavgälder	1 211 034	1 085 112
Kabel-TV	435 316	425 599
Summa	7 934 056	7 483 305

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	2 297	7 056
Tele och post	21 699	21 126
Förvaltningskostnader	211 994	193 640
Revision	24 062	21 250
Bankkostnader	15 848	9 293
Övriga externa tjänster	27 130	-
Övriga externa kostnader	16 744	11 210
Summa	319 774	263 575

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	106 288	122 200
Föreningsvald revisor	4 125	6 600
Övriga arvoden	57 750	17 775
Summa	168 163	146 575
Sociala avgifter	45 112	35 096
Summa	213 275	181 671

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	1 286 400	1 286 400
Maskiner och inventarier	51 194	38 206
Summa	1 337 594	1 324 606

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter, skattekonto	10	605
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	58 535	-
Utdelning	-	11 250
Summa	58 545	11 855

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	61 856	61 468
Summa	61 856	61 468

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	43 355 169	43 355 169
-Markanläggningar	107 554	107 554
	43 462 723	43 462 723
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	43 462 723	43 462 723
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-30 636 769	-29 350 369
-Markanläggningar	-107 552	-107 552
	-30 744 321	-29 457 921
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 286 400	-1 286 400
	-1 286 400	-1 286 400
<i>Utgående avskrivningar</i>	-32 030 721	-30 744 321
Redovisat värde	11 432 002	12 718 402
<i>Varav</i>		
Byggnader	11 432 000	12 718 400
Markanläggningar	2	2
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	337 254 000	281 639 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>129 392 000</i>	<i>132 753 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	907 124	852 475
	<u>907 124</u>	<u>852 475</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier	46 264	81 762
-Utrangeringar	-	-27 113
	<u>46 264</u>	<u>54 649</u>
	953 388	907 124
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-790 097	-779 000
	<u>-790 097</u>	<u>-779 000</u>
Utrangeringar	-	27 113
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-51 194	-38 206
	<u>-51 194</u>	<u>-11 093</u>
	-807 566	-790 097
Redovisat värde	145 822	117 027
-Maskiner och inventarier	145 822	117 027

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	273 846	265 873
Övriga förutbetalda kostnader	473 839	395 650
	<u>747 685</u>	<u>661 523</u>

Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	751 614	-
Transaktionskonto, Swedbank	1 615 373	960 504
Transaktionskonto, Nordea	-	469 903
	<u>2 366 987</u>	<u>1 430 407</u>

Not 15 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	7 687 000	4 687 000
	<u>7 687 000</u>	<u>4 687 000</u>

Not 16 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	7 687 000	4 687 000
Summa	7 687 000	4 687 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,75 %	Rörligt	3 687 000	-	-	3 687 000
Swedbank	0,87 %	Rörligt	1 000 000	-	-	1 000 000
Swedbank	0,83 %	170324	-	3 000 000	-	3 000 000
			4 687 000	3 000 000	-	7 687 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	10 963	56 502
Upplupna räntekostnader	6 448	2 588
Förutbetalda intäkter	751 614	946 027
Upplupna driftskostnader	608 912	735 501
	1 377 937	1 740 618

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	13 674 000	13 674 000
Summa ställda säkerheter	13 674 000	13 674 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm 2017- -

Daniel Virgin

Elin Nilsson

Emma Zabell

Rehan Chaudhry

Viktor Thunell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- -

Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor

Henrik Moberg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjorthagshus, org.nr 702000-8954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för år 2016.

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 2016 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 år 2016 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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

2017

Kerstin Norlin

Henrik Moberg

Auktoriserad revisor

Förtroendevald revisor