

Årsredovisning för

Brf Hjorthagshus

702000-8954

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjorthagshus, 702000-8954, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 2017-08-21 hos Bolagsverket.

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>
Rehan Chaudhry		Ledamot	2018
Elin Nilsson	Utträde 170821	Ledamot	2018
Viktor Thunell		Ledamot	2018
Magnus Höglund		Ledamot	2018
Jonas Lindvall		Ledamot	2018
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Helén Löfberg			2018
Albin Grkovic			2018
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Henrik Moberg		Föreningsvald revisor	2018
Kerstin Norlin, Allegretto AB		Auktoriserad revisor	2018
<u>Revisorssuppleanter</u>			
Eva Stein, Allegretto AB		Revisorssuppleant	2018
<u>Valberedning</u>			
Anders Löfberg		Sammankallande	2018
Mats Philipson			2018
Caroline Österberg			2018

Firmateckning

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2017. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter och sammanträtt 22 gånger.

Under 2017 har 35 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 740 032 kr och planerat underhåll för 0 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 har under 2017 utförts av Securitas/jourmontör men kommer att övergå 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: 14 824 kvm

Total lokalarea: 624 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation/Underhåll

Arbetet med att bättringsmåla husfasadernas botten med svart kallasfalt för att skydda och förhindra mot fukt har slutförts. Samtliga sopkärl har sanerats och tvättats. Fastigheterna har besiktigats och åtgärder påbörjats enligt Systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Föreningens två tvättstugor har vid behov, dvs. när äldre maskiner slutat fungera, utrustats med nya torktumlare, tvättmaskiner samt torkskåp.

Träd och buskar på föreningens mark har beskurits i samråd med arborist under vintern och våren 2016/2017. Avtal har ingåtts med Elektro Relä AB för prognosstyrning av fjärrvärmens och systemet kommer att utvärderas under kommande år med förhoppning om effektivare värmesystem och besparingar i värmekostnader.

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 stuprör bytas ut, fönster bättringsmålas samt ytskikten i tvättstugorna renoveras.

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 eget hand åtgärda ventilationen.

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. Styrelsen har tagit fram ett förslag på nya stadgar som kommer att presenteras under en extrastämma i mars-april 2018 för en första omröstning samt under ordinarie årsstämma under maj 2018 för en andra omröstning.

Ekonomi

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

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.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	11 342	11 491	11 401	11 362	11 340
Årets resultat	366	-3 110	-1 778	168	1 330
Årets resultat exkl avskrivningar	1 703	-1 772	-454	1 876	2 924
Totalt eget kapital	5 704	5 338	8 448	10 226	10 038
Balansomslutning	15 695	14 700	15 209	16 756	20 028
Soliditet %	36	36	56	61	50
Likviditet %	234	187	112		
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	709	709	709		
Driftskostnad, kr / kvm	515	514	485		
Ränta, kr / kvm	4	4	4		
Snittränta (%)	0,89	0,80	1,31		
Underhållsfond, kr / kvm	194	193	309		
Lån, kr / kvm	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.

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	2 980 858	424	-3 109 857
Disposition enligt föreningsstämma			-3 109 857	3 109 857
Avsättning till underhållsfond		1 011 762	-1 011 762	
lanspråktagande av underhållsfond		-1 000 000	1 000 000	
Årets resultat				365 679
Vid årets slut	5 466 747	2 992 620	-3 121 195	365 679

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 121 195
Årets resultat före fondförändring	365 679
Summa underskott	-2 755 516
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-1 011 762
Att balansera i ny räkning	-3 767 278
<i>Summa underskott</i>	-2 755 516

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	11 167 067	11 346 561
Övriga rörelseintäkter	2	175 165	124 951
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 342 232	11 471 512
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-8 696 881	-12 707 415
Övriga externa kostnader	6	-609 838	-319 774
Personalkostnader	7	-252 019	-213 275
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 337 604	-1 337 594
Summa rörelsekostnader		-10 896 342	-14 578 058
Rörelseresultat		445 890	-3 106 546
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	756	58 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-68 091	-61 856
Summa finansiella poster		-67 335	-3 311
Resultat efter finansiella poster		378 555	-3 109 857
Årets skattekostnad		-12 876	-
Årets resultat		365 679	-3 109 857

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	10 145 600	11 432 002
Inventarier, maskiner och installationer	12	94 620	145 822
Summa materiella anläggningstillgångar		10 240 220	11 577 824
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		5 900	5 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 900	5 900
Summa anläggningstillgångar		10 246 120	11 583 724
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 213	-
Övriga fordringar		1 750	1 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	553 691	747 685
Summa kortfristiga fordringar		579 654	749 444
<i>Kassa och bank</i>	14	4 869 599	2 366 987
Summa omsättningstillgångar		5 449 253	3 116 431
SUMMA TILLGÅNGAR		15 695 373	14 700 155

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</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
Underhållsfond		2 992 620	2 980 858
Summa bundet eget kapital		8 459 367	8 447 605
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 121 195	424
Årets resultat		365 679	-3 109 857
Summa fritt eget kapital		-2 755 516	-3 109 433
Summa eget kapital		5 703 851	5 338 172
<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		642 993	193 955
Skatteskulder		94 947	78 259
Övriga skulder		15 999	24 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 550 583	1 377 937
Summa kortfristiga skulder		2 304 522	1 674 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 695 373	14 700 155

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	433 015	-3 102 771
Avskrivningar	1 337 604	1 337 594
	1 770 619	-1 765 177
Erhållen ränta	765	10
Erlagd ränta	-68 091	-61 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före för rörelsekap	1 703 293	-1 830 798
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	156 402	150 427
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	642 918	-399 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 502 613	-2 075 691
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-46 264
Avyttring av finansiella tillgångar	-	58 535
Kassaflöde från investeringsverksamheten		12 271
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 000 000
Årets kassaflöde	2 502 613	936 580
Likvida medel vid årets början	2 366 986	1 430 407
Likvida medel vid årets slut	4 869 599	2 366 986

- (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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	10 316 712	10 515 936
Årsavgifter, lokaler	199 224	-
Hyror, lokaler	454 596	432 003
Hyror, p-platser/garage	92 939	302 029
Övriga objekt	103 596	96 593
Summa	11 167 067	11 346 561

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Överlåtelseavgifter	20 680	16 000
Övriga intäkter	82 669	17 510
Försäkringsersättningar	71 725	91 427
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	91	14
Summa	175 165	124 951

Not 3 Reparationer

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Lokaler	722	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	38 333	12 343
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	51 805	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 499	-
VA & sanitet, installationer	20 239	-
Värme, installationer	12 144	6 640
El, installationer	35 492	-
Övriga installationer	22 556	-
Huskropp	38 644	107 688
Markytor	241 848	198 920
P-platser/garage	256 068	-
Vattenskador	6 360	247 709
Klottersanering	4 775	-
Övrigt	2 547	-
Summa	740 032	573 300

Not 4 Planerat underhåll

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	775 614
VA & sanitet, installationer	-	3 424 445
Summa	-	4 200 059

Not 5 Driftskostnader

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Fastighetsskatt	558 807	544 846
Fastighetsförvaltning	792 236	387 398
Städning	114 277	301 548
OVK	-	113 750
Bevakningskostnader	30 884	-
Snöröjning	26 437	124 094
Serviceavtal	12 535	-
Förbrukningsinventarier	45 775	-
Förbrukningsmaterial	76 846	5 556
Övriga utgifter för köpta tjänster	29 065	-
El	257 756	281 233
Uppvärmning	3 472 877	3 532 307
Vatten och avlopp	414 847	394 574
Avfallshantering	237 616	336 527
Fastighetsförsäkring	273 846	265 873
Tomträttsavgälder	1 335 881	1 211 034
Kabel-TV	277 164	435 316
Summa	7 956 849	7 934 056

Not 6 Övriga kostnader

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	926	-
Programvaror	2 231	-
Arbetskläder och skyddsmaterial	199	-
Kontorsmateriel och trycksaker	2 059	2 297
Tele och post	10 883	21 699
Förvaltningskostnader	376 784	211 994
Revision	47 500	24 062
Självrisker vid skada	66 400	-
Bankkostnader	6 846	15 848
IT-tjänster	1 439	-
Övriga externa tjänster	79 434	27 130
Övriga externa kostnader	15 137	16 744
Summa	609 838	319 774

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Styrelsearvoden	112 010	106 288
Övriga kostnadsersättningar	150	-
Föreningsvald revisor	-	4 125
Övriga arvoden	-	57 750
Löner till anställda	89 950	-
Summa	202 110	168 163
Sociala avgifter	49 909	45 112
Summa	252 019	213 275

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Byggnader och byggnadsinventarier	1 286 400	1 286 400
Markanläggningar	2	-
Maskiner och inventarier	51 202	51 194
Summa	1 337 604	1 337 594

Not 9 Ränteintäkter

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	755	-
Ränteintäkter, skattekonto	1	10
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	-	58 535
Summa	756	58 545

Not 10 Räntekostnader

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Räntekostnader, fastighetslån	67 571	61 856
Räntekostnader för kortfristiga skulder	520	-
Summa	68 091	61 856

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	43 355 169	43 355 169
-Markanläggningar	107 554	107 554
	<u>43 462 723</u>	<u>43 462 723</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>43 462 723</u>	<u>43 462 723</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-31 923 169	-30 636 769
-Markanläggningar	-107 552	-107 552
	<u>-32 030 721</u>	<u>-30 744 321</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 286 400	-1 286 400
-Årets avskrivning på markanläggning	-2	-
	<u>-1 286 402</u>	<u>-1 286 400</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-33 317 123</u>	<u>-32 030 721</u>
Redovisat värde	10 145 600	11 432 002
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 145 600	11 432 000
Markanläggningar	-	2
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	337 254 000	337 254 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>129 392 000</i>	<i>129 392 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	953 388	907 124
	<u>953 388</u>	<u>907 124</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier	-	46 264
	<u>-</u>	<u>46 264</u>
	953 388	953 388
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-807 566	-790 097
	<u>-807 566</u>	<u>-790 097</u>
Utrangeringar		
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-51 202	-51 194
	<u>-51 202</u>	<u>-51 194</u>
	-858 768	-807 566
Redovisat värde	94 620	145 822
-Maskiner och inventarier	94 620	145 822

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	119 967	273 846
Övriga förutbetalda kostnader	433 724	473 839
	<u>553 691</u>	<u>747 685</u>

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	4 869 599	751 614
Transaktionskonto, Swedbank	-	1 615 373
	<u>4 869 599</u>	<u>2 366 987</u>

Not 15 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
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>

Not 16 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
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	0,797 %	Rörligt	3 687 000	-	-	3 687 000
Swedbank	0,949 %	Rörligt	1 000 000	-	-	1 000 000
Swedbank	0,890 %	180323	3 000 000	-	-	3 000 000
			7 687 000	-	-	7 687 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	10 963
Upplupna räntekostnader	6 735	6 448
Förutbetalda intäkter	932 208	751 614
Upplupna driftskostnader	594 372	608 912
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 268	-
	1 550 583	1 377 937

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<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 2018-

Rehan Chaudhry

Viktor Thunell

Jonas Lindvall

Magnus Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-

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 Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2017.

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 2017 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 2017 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 19 mars 2018

Kerstin Norlin

Auktoriserad revisor

Henrik Moberg

Förtroendevald revisor