

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Hjorthagshus
702000-8954
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjorthagshus, 702000-8954, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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

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

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

Medlemsinformation

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>		Vald t.o.m. föreningsstämman
Marianne Natéus	Ordförande	2021
Jonas Lindvall	Ledamot	2021
Peter Stier	Ledamot	2021
Tom Honig	Ledamot	2021
Kjell Lindblad	Ledamot	2021
Sofia Sundström (Utträde 2020-12-31)	Ledamot	2021
<i>Styrelsesuppleanter</i>		
Emma Berglund	Suppleant	2021
<i>Ordinarie revisorer</i>		
Elias Haraldsson Allegretto Revision AB	Auktoriserad revisor	2021
<i>Revisorssuppleanter</i>		
Niklas Holmberg Peters, Allegretto Revision AB	Revisorssuppleant	2021
<i>Valberedning</i>		
Anders Löfberg	Sammanställande	2021
Mats Philipsson		2021
Elin Nilsson		2021

Firmateckning

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter och sammanträtt genom fysiska och digitala möten 12 gånger.

Under verksamhetsåret tillika kalenderåret 2020 har 50 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 och 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 550 183 kr och planerat underhåll för 254 754 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Förvaltning

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

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Jordledningen 1, Jordledningen 2, Kontakten 2, Ledningsstolpen 2, Likströmmen 1, Luftledningen 1, Luftledningen 2 och Växelströmmen 1 i Stockholms kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna är uppförda år 1935 och har 351 lägenheter och 12 lokaler.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation/Underhåll

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.

Radonmätning har utförts av Bredablick Fastighetspartner. Mätningen startade i december 2019 och avslutades i april 2020. Resultaten från mätningarna var väldigt bra, några kompletterande mätningar kommer att genomföras under början av 2021 för att få ett fullständigt underlag.

Trädfällning

På grund av Almsjuka blev styrelsen tyvärr tvungen att fatta beslutet att fälla de fyra almarna på Untravägen. Huruvida dessa kommer att ersättas samt, om så är fallet, med vad, är ännu inte klart. Bredablick som förvaltar föreningens utemiljö har arbetat fler timmar på vår mark än vad som är avtalat eftersom underhållet har varit eftersatt. Stödskaket har satts upp runt sokkärlen och det kommer under 2021 att planteras blommor och andra växter på utsidan om skaket. Syftet med detta är att göra våra grönområden trevligare.

Fönsterreovering

Under året påbörjades det stora arbetet med reovering av föreningens samtliga fönster. Uppdraget utförs av Fog & Fönsterservice i Stockholm AB och entreprenaden är uppdelad i fyra etapper, en per gata. Under år 2020 slutfördes de två första etapperna (Krångedevägen och Motalavägen). Arbetet har fortflöpt enligt tidsplan och förväntas vara helt slutfört i december år 2021.

Utöver reoveringen så kommer samtliga fönster även att utrustas med s.k. energiglas i de inre fönsterbågarna. Installationen av energiglas förväntas leda till energibesparingar för föreningen samt ökad boendekomfort i form av minskat kallras och ökad ljudisolering för de boende.

Portkodslås

Under året har det monterats portkodslås för samtliga portar och tvättstugor. Installation av portkodslås stärker inbrottskyddet och skapar en tryggare boendemiljö. Tvättstugorna har även utrustats med digitala bokningssystem.

Uppföljning av teknisk förvaltning

Under året har ett flertal uppföljningar genomförts mellan styrelsen och Bredablick då styrelsen inte varit nöjd med Bredablicks tekniska förvaltning. Det har lett till en förbättring under året. Ett nytt avtal är tecknat med Bredablick avseende ekonomisk förvaltning, städning av trapphus och tvättstugor, fastighetsskötsel samt skötsel av föreningens grönområden. Avtalet är ett ramavtal med underavtal för varje område som kontinuerligt följs upp.

Underhållsplan

I samarbete med Bredablick har styrelsen tagit fram en underhållsplan som uppdateras årligen. Den uppdaterade underhållsplanen ger en god överblick av de projekt och investeringar som behöver prioriteras under kommande 10-15 år och ger därmed styrelsen möjlighet att långsiktigt planera föreningens ekonomi.

Kommunikation

För att skapa kontinuitet och förutsebarhet i informationsflödet till föreningsmedlemmarna har styrelsen beslutat att nyhetsbrev från och med februari 2021 publiceras den första veckan varje kalendermånad. Nyhetsbrevet sätts upp i alla trappuppgångar och publiceras för medlemmar på föreningens hemsida. Till medlemmar som registrerat sig för nyhetsbrev på föreningens hemsida skickas det även via e-post.

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

Ekonomi

Under 2020 lämnades årsmedlemsavgiften oförändrad. Styrelsen beslutade i november att höja avgiften från och med den 1 januari 2021 med 7%. Detta för att möta föreningens ökade drift- och arrendekostnader. Den huvudsakliga anledningen är Stockholms stads kommande höjning för tomträttsavgålden. Föreningen har under året fört en dialog med staden om möjligheterna till friköp av tomträtten men fått avslag.

Att inventera och hyra ut outnyttjade lokaler och förråd i föreningen har varit ett prioriterat ärende för styrelsen under 2020 vilket lett till ökade hyresintäkter till föreningen.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	13 067	12 915	13 217	11 342
Årets resultat	1 904	1 828	1 159	366
Årets resultat exkl avskrivningar	2 983	3 161	2 495	1 703
Underhållsfond, kr/ kvm	487	341	259	194
Totalt eget kapital	10 594	8 691	6 863	5 704
Balansomslutning	20 948	18 666	16 795	15 695
Soliditet %	51	47	41	36
Likviditet %	35	474	344	234
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	798	798	798	709
Driftskostnad, kr / kvm	535	546	513	515
Ränta, kr / kvm	3	6	5	4
Lån, kr / kvm	496	496	496	498
Snittränta (%)	0,65	1,12	0,96	0,89

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

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

Likviditet är den kortfristiga betalningsförmågan d.v.s. omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	5 466 747	5 273 444	-3 877 481	1 827 983
Disposition enligt föreningsstämma			1 827 983	-1 827 983
Avsättning till underhållsfond 2019		2 291 000	-2 291 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2019		-18 180	18 180	
Årets resultat				1 903 503
Vid årets slut	5 466 747	7 546 264	-4 322 318	1 903 503

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 322 318
Årets resultat före fondförändring	1 903 503
Summa underskott	-2 418 815
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Avsättning till underhållsfond	-3 544 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	254 754
Att balansera i ny räkning	-5 708 061

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	12 795 974	12 718 325
Övriga rörelseintäkter	3	270 831	196 827
Summa rörelseintäkter		13 066 805	12 915 152
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-9 088 121	-8 700 177
Övriga externa kostnader	7	-671 361	-659 822
Personalkostnader	8	-277 172	-310 177
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 079 246	-1 333 123
Summa rörelsekostnader		-11 115 900	-11 003 299
Rörelseresultat		1 950 905	1 911 853
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 334	1 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-49 736	-85 724
Summa finansiella poster		-47 402	-83 870
Resultat efter finansiella poster		1 903 503	1 827 983
Årets resultat		1 903 503	1 827 983

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	6 772 400	7 572 800
Inventarier, maskiner och installationer	13	1 860 675	233 126
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	8 702 584	-
Summa materiella anläggningstillgångar		17 335 659	7 805 926
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		5 900	5 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 900	5 900
Summa anläggningstillgångar		17 341 559	7 811 826
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 169	12 530
Övriga fordringar		45 024	45 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	640 968	594 482
Summa kortfristiga fordringar		703 161	652 036
<i>Kassa och bank</i>	15	2 902 835	10 202 600
Summa omsättningstillgångar		3 605 996	10 854 636
SUMMA TILLGÅNGAR		20 947 555	18 666 462

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 466 747	5 466 747
Underhållsfond		7 546 264	5 273 444
Summa bundet eget kapital		13 013 011	10 740 191
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 322 318	-3 877 481
Årets resultat		1 903 503	1 827 983
Summa fritt eget kapital		-2 418 815	-2 049 498
Summa eget kapital		10 594 196	8 690 693
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16,17	-	7 687 000
Summa långfristiga skulder		-	7 687 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16,17	7 687 000	-
Leverantörsskulder		753 834	529 349
Skatteskulder		65 276	62 587
Övriga skulder		6 579	6 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 840 670	1 690 656
Summa kortfristiga skulder		10 353 359	2 288 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 947 555	18 666 462

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 950 905	1 911 853
Avskrivningar	1 079 246	1 333 123
	3 030 151	3 244 976
Erhållen ränta	2 334	1 854
Erlagd ränta	-49 736	-85 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 982 749	3 161 106
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-51 125	-74 494
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	377 590	43 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 309 214	3 130 494
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 608 979	-78 854
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 608 979	-78 854
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-7 299 765	3 051 640
Likvida medel vid årets början	10 202 600	7 150 960
Likvida medel vid årets slut	2 902 835	10 202 600

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK 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 styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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	6,7 % - 20 %

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	11 865 008	11 865 036
Årsavgifter lokaler	229 104	229 104
Hyror lokaler	590 022	508 633
Övriga objekt	111 840	115 552
Summa	12 795 974	12 718 325

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	44 774	35 828
Andrahandsuthyrningsavgifter	132 858	115 132
Övriga intäkter	67 969	45 867
Försäkringsersättningar	25 230	-
Summa	270 831	196 827

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 008	18 551
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 574	2 372
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	45 861	26 027
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	41 878
VA & sanitet, installationer	85 960	21 670
Värme, installationer	756	3 427
El, installationer	45 197	62 932
Tele/TV/porttelefon, installationer	995	8 088
Övriga installationer	21 213	3 750
Huskropp	27 251	9 509
Vattenskador	235 350	22 917
Klottersanering	1 588	1 804
Skadedjur	-	4 027
Övrigt	48 430	-
Summa	550 183	226 952

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ventilation, installationer	-	18 180
P-platser/garage	254 754	-
Summa	254 754	18 180

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	645 579	641 960
Fastighetsförvaltning	1 125 147	1 043 834
Städning	2 451	63 613
Besiktningkostnader	142 500	23 050
Bevakningskostnader	10 020	9 572
Serviceavtal	41 096	40 948
Förbrukningsinventarier	-	18 390
Förbrukningsmaterial	82 631	51 363
Övriga utgifter för köpta tjänster	16 237	16 100
El	229 683	253 232
Uppvärmning	3 283 937	3 425 075
Vatten och avlopp	456 556	434 945
Avfallshantering	244 507	221 570
Försäkringar	137 216	131 964
Systematiskt brandskyddsarbete	37 251	381 836
Tomträttsavgälder	1 366 400	1 366 400
Kabel-TV	118 059	115 296
Internet	340 139	215 898
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 775	-
Summa	8 283 184	8 455 045

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	34 349	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 240	-
Tele och post	6 360	12 345
Förvaltningskostnader	464 162	434 595
Revision	48 438	48 438
Självrisker vid skada	62 172	-
Jurist- och advokatkostnader	10 489	-
Bankkostnader	5 548	10 177
IT-tjänster	743	1 558
Övriga externa tjänster	22 500	139 375
Serviceavgifter till branschorganisationer	11 660	11 440
Övriga externa kostnader	700	1 894
Summa	671 361	659 822

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	189 200	182 000
Övriga kostnadsersättningar	150	-
Löner till anställda	25 750	62 333
Summa	215 100	244 333
Sociala avgifter	62 072	65 844
Summa	277 172	310 177

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	800 400	1 286 400
Inventarier, maskiner och installationer	278 846	46 723
Summa	1 079 246	1 333 123

Not 10 Ränteintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter, hyres/kundfordringar	2 334	1 854
Summa	2 334	1 854

Not 11 Räntekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	49 736	85 724
Summa	49 736	85 724

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<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>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	8 702 584	-
	<u>8 702 584</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	52 165 307	43 462 723
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-35 782 369	-34 495 969
-Markanläggningar	-107 554	-107 554
	<u>-35 889 923</u>	<u>-34 603 523</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-800 400	-1 286 400
	<u>-800 400</u>	<u>-1 286 400</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-36 690 323	-35 889 923
 Redovisat värde	15 474 984	7 572 800
 <i>Varav</i>		
Byggnader	6 772 400	7 572 800
Pågående nyanläggningar	8 702 584	-
 Taxeringsvärden		
Bostäder	502 000 000	502 000 000
Lokaler	14 400 000	14 400 000
Totalt taxeringsvärde	516 400 000	516 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>158 600 000</i>	<i>158 600 000</i>

Not 13 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Maskiner och inventarier	1 188 659	1 109 805
	<u>1 188 659</u>	<u>1 109 805</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Maskiner och inventarier	1 906 395	78 854
	<u>1 906 395</u>	<u>78 854</u>
	3 095 054	1 188 659
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Maskiner och inventarier	-955 533	-908 810
	<u>-955 533</u>	<u>-908 810</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Maskiner och inventarier	-278 846	-46 723
	<u>-278 846</u>	<u>-46 723</u>
	-1 234 379	-955 533
Redovisat värde	1 860 675	233 126

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	640 968	594 482
Summa	640 968	594 482

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 902 835	10 202 600
Summa	2 902 835	10 202 600

Not 16 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 687 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	7 687 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	7 687 000	7 687 000

Not 17 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	7 687 000	7 687 000
Summa	7 687 000	7 687 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,64 %	2021-09-24	3 687 000	-	-	3 687 000
Swedbank	0,64 %	2021-09-24	1 000 000	-	-	1 000 000
Swedbank	0,64 %	2021-09-24	3 000 000	-	-	3 000 000
Summa			7 687 000	-	-	7 687 000

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

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	124 332	159 453
Upplupna räntekostnader	8 609	12 279
Förutbetalda intäkter	852 792	847 125
Upplupna driftskostnader	854 937	671 799
Summa	1 840 670	1 690 656

Not 19 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	27 314 000	27 314 000
Summa ställda säkerheter	27 314 000	27 314 000
I eget förvar	13 640 000	13 640 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På styrelsemöte 2021-03-10 beslutades om en ändring av föreningens redovisningsprinciper och att årsredovisningen för kommande räkenskapsår ska upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Underskrifter

Stockholm, 2021-

Marianne Natéus
Styrelseordförande

Jonas Lindvall

Peter Stier

Tom Honig

Kjell Lindblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-
Allegretto Revision AB

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 18 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

NATÉUS MARIANNE

3e98830d-757e-4752-8f07-9e0d64ad898c - 2021-03-25 12:22:28 UTC +02:00
BankID - 0b259b99-3f79-4c31-b8cd-de58a7859447 - SE

LINDVALL JONAS

5b53b3ee-6b59-48ec-be36-26ec473c3921 - 2021-03-25 14:08:44 UTC +02:00
BankID - d684a77f-44db-4fb0-b709-6386e37eb2db - SE

HONIG TOM

18aba23e-4bbe-45d4-aedd-8e99c344a097 - 2021-03-25 17:18:51 UTC +02:00
BankID - 8c8eae38-1df3-4e51-986d-2e7c8a8822a3 - SE

LINDBLAD KJELL

273e121a-e77f-40a7-bfa0-373a942f6d31 - 2021-03-25 17:52:38 UTC +02:00
BankID - 28209cf5-7e14-44d0-a422-aea83bb2c68d - SE

STIER PETER

5cd66bbe-99af-4e05-acbc-2a34bd7b5ec1 - 2021-03-29 15:52:30 UTC +03:00
BankID - ed16f241-031a-46bf-923b-9ba04ab01a60 - SE

Lars Magnus Haraldsson Elias

b3240e44-21e8-4e63-8310-a2f1a51be213 - 2021-03-29 16:04:17 UTC +03:00
BankID - 7313bb6b-b25a-4ae4-a09d-32967b014734 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionsmed 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. 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 2020 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 *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 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

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	ByKrbU1Bu-rJcSblkr_
Document	Revisionsberättelse hjorthagshus.pdf
Pages	3
Sent by	Elias Haraldsson

Signing parties

Elias Haraldsson	elias.haraldsson@mooresweden.se	Action: Sign	Method: BankID SE
-------------------------	---------------------------------	--------------	-------------------

Activity log

E-mail invitation sent to elias.haraldsson@mooresweden.se
2021-03-29 15:10:23 CEST,

Clicked invitation link Elias Haraldsson
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-03-29 15:10:50 CEST,IP address: 213.80.18.201

Document viewed by Elias Haraldsson
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-03-29 15:10:51 CEST,IP address: 213.80.18.201

Document signed by Elias Lars Magnus Haraldsson
Birth date: 1985/01/25,2021-03-29 15:11:29 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

