



ÅRSREDOVISNING 2013  
Brf Hjortspåret

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hjortspåret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2002-04-16 hos Bolagsverket.

#### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spåret:1	2009	Stockholm
Spåret:2	2009	Stockholm
Spåret:3	2009	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Leif Bolander & Co (försäkringsgivare Trygg-Hansa Försäkring AB). I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

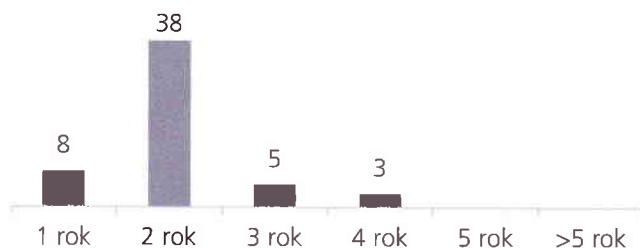
Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 3 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 716 m<sup>2</sup>, varav 2 612 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 104 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrd	38 m <sup>2</sup>	1 år i taget
Två rum - Värmecentral och Styrelselokal	47 m <sup>2</sup>	
Uthyrd	19 m <sup>2</sup>	
Uthyrd (garage)	30 m <sup>2</sup>	-

#### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Montering av upphängningsanordningar för cyklar, i fastighetens cykelrum	2014	
Renovering och montering av halkskydd i källartrappor	2013	Säkerhetsåtgärd
Renovering av portarnas entrétak	2013	Säkerhetsåtgärd
Byte av maskinell utrustning i tvättstugor	2013	Enligt ekonomisk plan samt beslut vid årsmöte 2012 även inköp av grovtvättmaskin
Beskärning av buskar som växt ut över trottoar	2013	Enl. riktlinjer från Jordabalken och Plan- och bygglagen §15
Tätning av krypvindar	2013	Miljö- och kostnadsbesparande åtgärder. Enl. Energideklaration o. planerade besparingsåtgärder (sänkta värmekostnader)
Renovering av fastighetens ekpartier (tvättstugor och trapphus) samt målning av plåtdörrar, räcken och fönster i källarplan	2013	
Plattläggning utanför soprum och källsortering	2013	Säkerhetsåtgärd
Barnspärrar i samtliga trapphusfönster samt brandtätning av två lägenhetsdörrar	2013	Lagstiftad åtgärd

40

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Panter Fastighetsförvaltning AB
Teknisk jourtjänst	Securitas Sverige AB, Avd Jourmontör
Snöröjning inkl. sandning	Panter Fastighetsförvaltning AB
Grovsopor	SITA Sverige AB
Städning	Rent & Fint AB
Entrémattor	Carpeting AB
Fiberförbindelse (IP-baserade tjänster)	AB STOKAB
Interaktiva tjänster, kabel-TV mm	Com Hem AB
Elnät	Fortum Distribution AB
Värme	AB Fortum Värme
Vatten	Stockhom Vatten AB
Bank	Handelsbanken
Skadedjur	Nomor genom Trygg-Hansa
Trädgårdsskötsel	Två Smålänningar AB samt Panter Fastighetsförvaltning AB
Fastighetsförsäkring	Leif Bolander & Co AB (försäkringsgivare Trygg-Hansa Försäkrings AB)
Hushållsavfall	Trafikkontoret, Avd för avfall

## Medlemmar

Medlemslägenheter: 45 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Styrelsen

Sylvia Helena Sörensen	Ordförande
Glenn Anders Hartikainen	Vice ordförande
Franz Eric Andreas Witén	Sekreterare
Stefan Mile Kantzy	Kassör
Emma Lovisa Margaretha Lövgren	Suppleant
Helena Maria Eskelinen	Suppleant
KPMG AB	Revisor
Johanna Maria Hagström	Huvudansvarig revisor

## Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sylvia Helena Sörensen, Helena Maria Eskelinen, Stefan Mile Kantzy, Franz Eric Andreas Witén, Emma Lovisa Margaretha Lövgren och Glenn Anders Hartikainen.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Johanna Maria Hagström	Ordinarie Extern	KPMG AB
------------------------	------------------	---------

## Valberedning

Kerstin Dahlgren	Sammankallande
Veronika Elebäck	

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2013-10-03. Extra stämma med anledning antagande av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2013-10-16. Extra stämma med anledning av fyllnadsval till styrelsen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Föreningen har under året upplåtit tre hyreslägenheter, som gått till försäljning, vilket bl.a. resulterat i amortering av föreningens lån samt reservering på räntebärande konto för kommande amortering. Tillskottet har även resulterat i möjligheter att genomföra såväl införskaffande av ny maskinell utrustning till tvättstugorna samt även miljö- och kostnadsbesparande åtgärder och åtgärder som varit nödvändiga för säkerheten.

Fyra bostadsrätter har överlåtits genom försäljning till av styrelsen godkända medlemmar.

### **Åtgärd enligt plan**

*Tvättstugor;* Föreningens tvättstugor har fått ny maskinell utrustning samt en ny grovtvättmaskin. Med modern utrustning i tvättstugorna, som används på rätt sätt, har föreningen möjlighet att göra stora besparingar avseende energi och vattenåtgång.

### **Miljö- och energibesparande åtgärder**

*Isolering av krypvindar;* Föreningens krypvindar har isolerats, i syfte att ytterligare begränsa värmekostnaderna och öka boendekvaliteten. Åtgärden ligger i linje med de åtgärder som föreskrivs i Energideklarationen beträffande miljö- och energibesparande åtgärder.

### **Säkerhets- och lagstiftade åtgärder**

*Plattläggning;* För att säkerställa transporter till och från grovsopor och soprum på ett slätt underlag, har omläggning utförts av passagevägarna till och från dessa utrymmen.

*Halkskydd i källartrappor;* Renovering och montering av halkskydd har genomförts i källartrappor, av säkerhetsskäl.

*Säkerhetsspärrar i trapphus;* Av säkerhetsskäl har fönsterspärrar monterats i samtliga fönster i föreningens trapphus.

*Entrétak;* Fastighetens entrétak vid samtliga portar har granskats och genomgått nödvändig renovering i syfte att trygga säkerheten för passerande samt förhindra läckage.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

### **Miljö- och energibesparande åtgärder**

*Prognosstyrd värme;* Genom ett erbjudande från föreningens ekonomiska förvaltare, SBC, har föreningen erbjudits att under en provotid, till reducerad kostnad prova prognosstyrning av värmen. Erbjudandet antogs i mars 2014 och beräknas leda till ytterligare reducering av värmekostnaderna samt ökad boendekomfort. Åtgärden ligger i led med de miljö- och energibesparande åtgärder, som föreskrivs i Energideklarationen.

*Cykelrum;* I syfte att öka utrymmet i föreningens cykelrum har inventering genomförts för bortrensning av icke märkta cyklar samt montering utförts av upphängningskrokar för cyklar.

### **Föreningens ekonomi**

I samband med föreningens försäljning av tre bostadsrätter under året har amortering genomförts på föreningens lån, samt medel reserverats för kommande amorteringar i augusti 2014.

Föreningens tillskott vid försäljningen av bostadsrätter har även medfört möjligheter till investeringar i miljö- och energibesparande åtgärder, vilket beräknas medföra minskade kostnader för värme-, el- och vattenförbrukning.

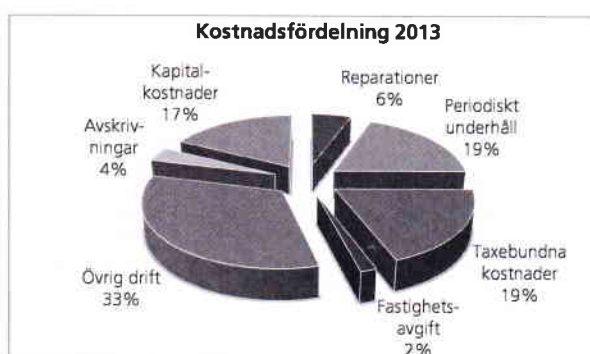
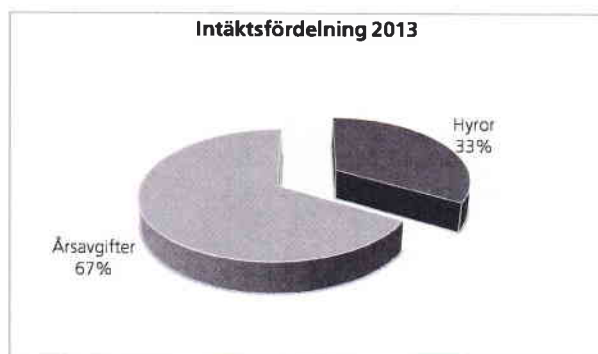
Förhandlingsöverenskommelsen 2013 mellan föreningen och Hyresgästföreningen medförde en höjning av hyrorna med 2,7 % för tiden februari-december 2013.

Efter verksamhetsåret pågår förhandlingar om en ny överenskommelse för 2014, vilken för närvarande beräknas leda till en höjning om ca 1,5-1,75% av hyrorna. Höjningen beräknas utgå från och med 1 april 2014.

Bostadsrättsavgifterna kvarstår oförändrade, utan höjning för året.

Föreningens ekonomi bedöms vara god.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 612 m<sup>2</sup> bostäder och 104 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	625	486	486	477
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	822	967	946	952
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 972	8 699	8 699	9 171
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	19	20	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	232	225	204	196
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	28	19	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	270	294	284	188

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 175 698
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 432 726
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 465
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 791 889</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	769 204
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 022 685</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

AP

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 974 854	2 054 809
Övriga rörelseintäkter		7 909	108
		<b>1 982 763</b>	<b>2 054 916</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-304 721	-242 039
Reparationer		-232 530	-159 649
Periodiskt underhåll		-808 088	-108 125
Taxebundna kostnader		-801 240	-781 798
Övriga driftskostnader		-59 599	-77 362
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-67 900	-77 680
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-911 553	-223 863
Personalkostnader		-91 705	-70 567
Avskrivningar		-151 299	-133 970
		<b>-3 428 636</b>	<b>-1 875 053</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 445 873</b>	<b>179 864</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		4 146	826
Räntekostnader		-733 971	-778 075
		<b>-729 825</b>	<b>-777 249</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 175 698</b>	<b>-597 385</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	81 110 484	80 600 498
Maskiner och inventarier	Not 4	22 790	0
		<b>81 133 274</b>	<b>80 600 498</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>81 133 274</b>	<b>80 600 498</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1
Övriga fordringar		81 847	109 413
Förutbetalda kostnader	Not 5	38 984	34 354
		<b>120 831</b>	<b>143 768</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		3 100 425	4 824
SBC klientmedel i SHB		460 699	545 861
		<b>3 561 124</b>	<b>550 685</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 681 955</b>	<b>694 453</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 815 229</b>	<b>81 294 951</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		57 805 640	54 255 941
Upplåtelseavgifter		8 388 601	4 153 300
Fond för yttre underhåll	Not 7	769 204	693 864
		<b>66 963 445</b>	<b>59 103 105</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 616 192	-943 466
Årets resultat		-2 175 698	-597 385
		<b>-3 791 889</b>	<b>-1 540 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>63 171 556</b>	<b>57 562 253</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	21 000 000	23 000 000
		<b>21 000 000</b>	<b>23 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		95 757	143 916
Skatteskulder		145 580	151 958
Övriga kortfristiga skulder		0	32 435
Upplupna kostnader	Not 9	258 839	261 087
Förutbetalda avgifter och hyror		143 497	143 302
		<b>643 673</b>	<b>732 698</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>84 815 229</b>	<b>81 294 951</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	30 000 000	30 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2013	2012
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>		
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	-2 175 698	-597 385
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	151 299	133 970
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 024 398</b>	<b>-463 416</b>
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändringar kortfristiga fordringar	22 937	-34 821
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-89 025	-86 203
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter</b>	<b>-66 088</b>	<b>-121 024</b>
<b>förändring av rörelsekapital</b>		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 090 486</b>	<b>-584 440</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-660 229	0
Maskiner och inventarier	-23 846	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-684 075</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Långfristiga skulder	Not 8	-2 000 000
Insatser och upplåtelseavgifter		7 785 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 785 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 010 439</b>	<b>-584 440</b>
Likvida medel vid årets början	550 685	1 135 125
Likvida medel vid årets slut	3 561 124	550 685
	<b>3 010 439</b>	<b>-584 440</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,25%	0,25%
Värmeanläggning	3,33%	3,33%
Tvättstuga	10%	-
Inventarier	10%	-
Vind	3,33%	-

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 315 923	1 285 766
Hyresintäkter	658 931	769 043
	<b>1 974 854</b>	<b>2 054 809</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	31 140	28 546
Fastighetsskötsel beställning	11 494	44 353
Fastighetsskötsel gård entreprenad	43 775	0
Fastighetsskötsel gård beställning	33 502	56 438
Snöröjning/sandning	21 775	15 194
Städning entreprenad	63 188	49 675
Städning enligt beställning	29 894	0
Mattvätt/Hyrmattor	16 600	16 600
OVK Obl. Ventilationskontroll	25 175	18 125
Myndighetstillsyn	0	1 395
Bevakning	5 070	4 875
Gård	0	808
Förbrukningsmateriel	20 246	3 995
Störningsjour och larm	2 863	2 036
	<b>304 721</b>	<b>242 039</b>



**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse	68 073	57 000
Sociala kostnader	23 632	13 567
	<b>91 705</b>	<b>70 567</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	115 479	115 479
Förbättringar	34 764	18 491
Inventarier	1 056	0
	<b>151 299</b>	<b>133 970</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **3 428 636** **1 875 053**

**Not 3** **2013-12-31** **2012-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	81 014 298	81 014 298
Nyanskaffningar	660 229	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>81 674 527</b>	<b>81 014 298</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-413 800	-279 830
Årets avskrivningar enligt plan	-150 243	-133 970
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-564 043</b>	<b>-413 800</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **81 110 484** **80 600 498**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 34 267 492 34 267 492

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	36 115 000	35 358 000
Taxeringsvärde mark	25 040 000	25 040 000
	<b>61 155 000</b>	<b>60 398 000</b>

**Taxeringsvärdets uppdelning**

Bostäder	60 899 000	60 001 000
Lokaler	256 000	397 000
	<b>61 155 000</b>	<b>60 398 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	23 846	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 846</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 056	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 056</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>22 790</b>	<b>0</b>

<b>Not 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	27 355	23 738
Bevakning	5 280	5 070
Bredband	5 546	5 546
Sophämtning	175	0
Vatten	628	0
	<b>38 984</b>	<b>34 354</b>

<b>Not 6</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	57 805 640	3 549 699	0	54 255 941
Upplåtelseavgifter	8 388 601	4 235 301	0	4 153 300
Fond för yttre underhåll	769 204	183 465	-108 125	693 864
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>66 963 445</b>	<b>7 968 465</b>	<b>-108 125</b>	<b>59 103 105</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 616 192	-75 340	-597 385	-943 466
Årets resultat	-2 175 698	-2 175 698	597 385	-597 385
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 791 889</b>	<b>-2 251 038</b>	<b>0</b>	<b>-1 540 852</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>63 171 556</b>	<b>5 717 427</b>	<b>-108 125</b>	<b>57 562 253</b>

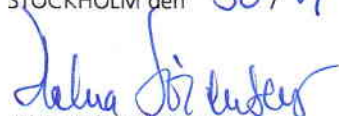
<b>Not 7</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	693 864	512 670
Reservering enligt stadgar	183 465	181 194
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-108 125	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>769 204</b>	<b>693 864</b>

<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	
Stadshypotek AB	3,240 %	15 000 000	15 000 000	2014-09-01
Stadshypotek AB	3,310 %	0	2 000 000	2013-07-30
Stadshypotek AB	2,790 %	4 000 000	4 000 000	2014-12-01
Stadshypotek AB	4,320 %	2 000 000	2 000 000	2015-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 000 000</b>	<b>23 000 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>21 000 000</b>	<b>23 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 000 000 kr.

<b>Not 9</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	4 789	4 425
Värme	89 261	103 002
Vatten	0	648
Sophämtning	0	2 529
Extern revisor	16 500	16 100
Arvoden	68 000	57 000
Sociala avgifter	21 300	15 600
Ränta	56 450	61 783
Grovsopor	2 539	0
	<b>258 839</b>	<b>261 087</b>

STOCKHOLM den 30/11 2014

  
Sylvia Helena Sörensen  
Ordförande

  
Glenn Anders Hartikainen  
Vice ordförande

  
Franz Eric Andreas Witén  
Sekreterare

  
Stefan Mile Kantzy  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2014

  
Johanna Maria Hagström  
Auktoriserad revisor, KPMG AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjortspåret, org. nr 769608-2598

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjortspåret för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Hjortspårets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hjortspåret för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 9 maj 2014

KPMG AB

  
Johanna Hagström  
Auktoriserad revisor