



ÅRSREDOVISNING 2015
Brf Hjortspåret

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjortspåret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2015.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2014-09-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sylvia Helena Sörensen	Ordförande
Petter Bengt Myrehed	Sekreterare
Stefan Mile Kantzy	Kassör
Anna Helena Stolpe	Ledamot
Per Ola Textorius	Ledamot

Anna Rebecka Adolfsson	Suppleant
Sara Maria Carlsson	Suppleant
Glenn Anders Hartikainen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Rebecka Adolfsson, Sara Maria Carlsson, Glenn Anders Hartikainen, Stefan Mile Kantzy, Petter Bengt Myrehed, Anna Helena Stolpe, Sylvia Helena Sörensen och Per Ola Textorius.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Kerstin Dahlgren	Samman kallande
Veronika Elebäck	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25.

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
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

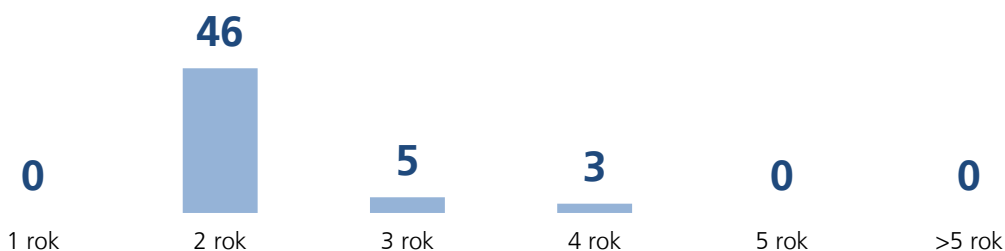
Fastigheternas värdeår är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 716 m², varav 2 612 m² utgör lägenhetsyta och 104 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta
Uthyrd	38 m ²
Två rum - Värmecentral och Styrelselokal	47 m ²
Uthyrd	19 m ²
Uthyrd (garage)	30 m ²

Löptid

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av kodlås	2015	
Installation av tidur för portarnas stängningstider, trapphusbelysning och tvättstugor	2014 - 2015	Vid en utredning har konstaterats att föreningens tidur är placerade på icke åtkomlig plats utanför den egna fastigheten, varför nya tidur har installerats.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av fastighetens samtliga yttre fönsterbågar till lägenheter.		Genomförande avhängigt av renoveringsbehov i helhet samt beroende på föreningens ekonomiska status
Takrenovering	2015-2016	Enligt plan
Åtgärd av vissa ventilationsproblem	2016	Åtgärder påbörjas i samband med takrenoveringen 2016
Kontinuerlig uppföljning och översyn, för förhindrande av fuktskador	2016 tills vidare, successivt	Genomförs enligt genomförd fuktutredning 2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk jourtjänst	Securitas Sverige AB, Avd Jourmontör
Snöröjning inkl. sandning	Två Smälänningar AB
Grovsopor	SITA Sverige AB
Städning	Rent & Fint AB
Entrémattor	Carpeting AB
Fiberförbindelse (IP-baserade tjänster)	Ownit Broadband AB samt TMK Kommunikation AB
Interaktiva tjänster, kabel-TV mm	Com Hem AB
Elnät	Fortum Distribution AB
Värme	AB Fortum Värme
Vatten	Stockhom Vatten AB
Bank	Handelsbanken
Skadedjur	Nomor
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar AB
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring förmedlad av Allians försäkringsmäklare
Hushållsavfall	Trafikkontoret, Avd för avfall

Föreningens ekonomi

Hyreshöjning för hyresrätter

Efter avslutad förhandling med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för föreningens hyresrätter med 1,2 % för tiden januari - december 2015.

Efter verksamhetsåret pågår förhandlingar om en ny överenskommelse för 2016.

Avgiftshöjning för bostadsrätter

Föreningen har reserverat medel, som täcker kostnaderna för kommande takrenovering.

Ingen höjning av avgiften har genomförts under året. I syfte att reservera medel för uppföljning av åtgärder för att förhindra fuktskador, planerar styrelsen kommande höjningar av årsavgifterna med 1,5-2 %.

Upplåtelse av hyresrätt

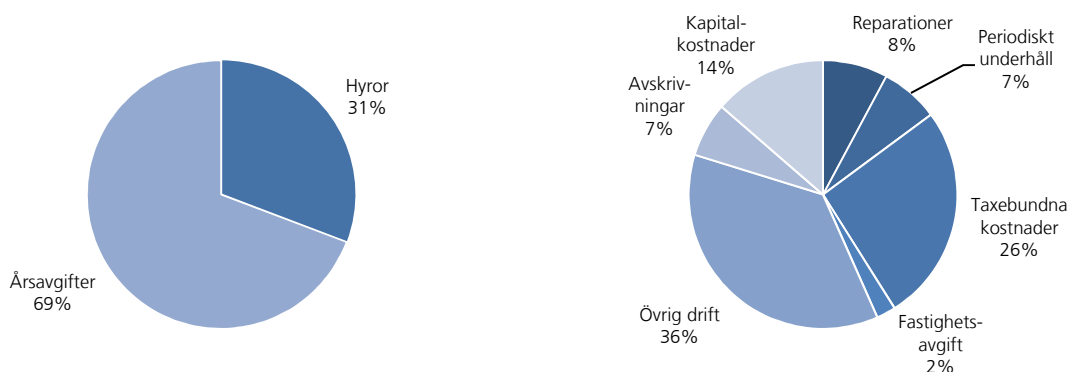
En av föreningens hyresrätter uppläts i april 2015. Upplåtelsen inbringade 3 550 000 kr, vilken intäkt i första hand kommer att användas för kommande takrenovering. Därefter kvarvarande medel reserveras bl.a. för amortering av föreningens lån.

Föreningens ekonomi bedöms vara god. Nästa års budget utvisar fortsatt minskade kostnader för föreningens största utgiftsposter värme och räntekostnader. De minskade värmekostnaderna är, förutom milda väderförhållanden, ett resultat av genomförd isolering samt prognosstyrd värme. Lånekostnaderna har sänkts bl.a. på grund av gynnsamma räntenivåer samt en temporär amortering i avvaktan på kommande kostnader för takrenoveringen.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 033 689	3 561 124
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 051 004	2 008 187
Finansiella intäkter	536	22 864
Minskning kortfristiga fordringar	0	48 700
Medlemsinsatser	3 550 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	98 132	0
	5 699 673	2 079 751
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 434 199	2 138 844
Finansiella kostnader	415 318	615 171
Ökning av materiella anläggningstillgångar	197 564	0
Ökning av kortfristiga fordringar	19 841	0
Minskning av långfristiga skulder	2 075 000	1 737 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	115 671
	5 141 922	4 607 186
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 591 440	1 033 689
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	557 751	-2 527 435

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Underhållsplan och långtidsbudget

Arbetet med framtagande av en förnyad underhållsplan har fortsatt under året. Genomförda besiktningar visar att fastigheten inte har några akuta renoveringsbehov samt att föreningen följer nuvarande underhållsplan.

Takrenovering

Projektering av takrenoveringen har fortskridit under året. Renoveringsarbetet beräknas bli genomfört under april – mitten av juni 2016. I samband med takrenoveringen kommer fastighetens ventilationspipor och ventilationshuvar att ses över. Förhoppningen är att en sådan översyn och renovering ska leda till eliminering av ventilationsproblem i vissa lägenheter i fastigheten.

Förstärkning av låssystemet

Föreningen har under året drabbats av ett lägenhetsinbrott och ett samtidigt inbrottsförsök i angränsande lägenhet.

Med anledning av ökade inbrottsrisker i Stockholmsområdet har föreningens portar och stängningsanordningar setts över och låssystemet har förstärkts med låsta portar dygnet runt.

Renovering av sopnedkast

Föreningens samtliga sopnedkast för hushållssopor har renoverats.

Systematiskt Brandskyddsarbete(SBA)

Föreningens brandskydd har förstärkts genom uppsättning av nödskyltar och nödbelysning i föreningens allmänna utrymmen. Fem handbrandsläckare har satts upp i fastigheten. Styrelsen har genomfört inspektioner i fastighetens samtliga utrymmen. Inspektionerna loggas i Brand- och Utrymningsssystemet "BUS".

Händelser efter året

Upphandling av takrenovering slutförd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelse under året: 3 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	650	625	486
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 328	980	822	967
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 525	8 434	9 388	10 921
Elkostnad/m ² totalyta	19	15	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	224	184	232	225
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	27	22	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	153	226	270	294
Soliditet (%)	78	76	74	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-999	-910	-2 176	-597
Nettoomsättning (tkr)	2 051	2 008	1 975	2 055

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 612 m² bostäder och 104 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-999 335
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 932 190
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 500
summa balanserat resultat	-5 115 025

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

183 500
-4 931 525

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 051 004	2 008 187
Summa rörelseintäkter		2 051 004	2 008 187
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 2	-1 860 998	-1 745 494
Övriga externa kostnader	Not 3	-494 092	-303 986
Personalkostnader	Not 4	-79 109	-89 364
Avskrivningar	Not 5	-201 359	-186 541
Summa rörelsekostnader		-2 635 557	-2 325 385
RÖRELSERESULTAT		-584 553	-317 198
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		536	22 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 318	-615 171
Summa finansiella poster		-414 782	-592 307
ÅRETS RESULTAT		-999 335	-909 505

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	80 924 917	80 926 327
Maskiner och inventarier Not 7	18 021	20 405
Summa materiella anläggningstillgångar	80 942 938	80 946 733
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	80 942 938	80 946 733
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	87
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 454 488	280 995
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	19 531	0
Summa kortfristiga fordringar	1 474 019	281 082
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	209 393	824 738
Summa kassa och bank	209 393	824 738
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 683 412	1 105 820
SUMMA TILLGÅNGAR	82 626 350	82 052 553

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 744 241	66 194 241
Fond för yttre underhåll	Not 11	183 500	183 500
Summa bundet eget kapital		69 927 741	66 377 741
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 115 690	-3 206 185
Årets resultat		-999 335	-909 505
Summa fritt eget kapital		-5 115 025	-4 115 690
SUMMA EGET KAPITAL		64 812 716	62 262 051
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 187 500	19 112 500
Summa långfristiga skulder		17 187 500	19 112 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	0	150 000
Leverantörsskulder		217 362	95 595
Skatteskulder		137 960	136 178
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	270 813	296 229
Summa kortfristiga skulder		626 135	678 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 626 350	82 052 553
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	400 år	400 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år
Vind	30 år	30 år
Bredbandsinstallation	10 år	0

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 416 176	1 369 874
	Hyror bostäder	502 714	548 875
	Hyror lokaler	71 100	48 700
	Hyror parkering	18 700	17 400
	Hyror garage	36 000	18 000
	Avgift andrahandsuthyrning	6 263	5 280
	Öresutjämning	52	58
		2 051 004	2 008 187

Not 2	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 142	36 084
	Fastighetsskötsel beställning	9 266	12 026
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	77 550	44 938
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 320	36 762
	Snöröjning/sandning	48 215	6 138
	Städning entreprenad	103 500	104 434
	Städning enligt beställning	7 500	4 000
	Mattvätt/Hyrmattor	17 139	16 956
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	23 050
	Myndighetstillsyn	7 350	0
	Bevakning	0	5 280
	Gemensamma utrymmen	0	1 850
	Gård	3 425	0
	Serviceavtal	14 205	8 800
	Förbrukningsmateriel	3 045	10 431
	Störningsjour och larm	5 820	5 490
	Brandskydd	62 255	0
		402 732	316 239
Reparationer			
	Brf Lägenheter	129 794	0
	Lokaler	0	9 606
	Gemensamma utrymmen	0	29 475
	Tvättstuga	1 420	0
	Källare	9 100	0
	Entré/trapphus	32 916	0
	Lås	15 832	7 366
	VVS	26 651	5 235
	Värmeanläggning/undercentral	16 904	0
	Elinstallationer	0	3 265
	Balkonger/altaner	0	22 838
	Mark/gård/utemiljö	0	34 355
	Skador/klotter/skadegörelse	7 400	0
	Vattenskada	0	8 500
		240 017	120 640
Periodiskt underhåll			
	Sophantering/återvinning	23 100	0
	Källare	0	16 250
	Entré/trapphus	24 475	0
	Lås	46 250	0
	Värmeanläggning	0	25 441
	Elinstallationer	102 426	0
	Huskropp utvändigt	0	131 625
	Tak	19 563	0
	Balkonger/altaner	0	310 500
		215 814	483 816
Taxebundna kostnader			
	El	52 521	40 716
	Värme	609 222	499 728
	Vatten	67 834	72 812
	Sophämtning/renhållning	37 888	37 355
	Grovsopor	31 171	29 159
		798 636	679 769
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	33 796	49 022
	Kabel-TV	17 493	0
	Bredband	82 828	27 730
		134 117	76 752

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 682	68 278
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 860 998	1 745 494
Not 3	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	2 975	998
	Juridiska åtgärder	129 065	114 115
	Inkassering avgift/hyra	0	11 063
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	11 625
	Föreningskostnader	10 244	23 264
	Förvaltningsarvode	143 690	86 484
	Förvaltningsarvodena övriga	0	4 563
	Administration	5 545	6 170
	Konsultarvode	180 523	34 104
	Föreningsavgifter	1 251	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	11 600
		494 092	303 986
Not 4	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	67 999	67 999
	Sociala kostnader	11 110	21 365
		79 109	89 364
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	115 479	115 479
	Förbättringar	83 495	68 678
	Inventarier	2 385	2 385
		201 359	186 541

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 674 527	81 674 527
	Nyanskaffningar	197 564	0
	Utgående anskaffningsvärde	81 872 091	81 674 527
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-748 200	-564 043
	Årets avskrivningar enligt plan	-198 974	-184 157
	Utgående avskrivning enligt plan	-947 174	-748 200
	Planenligt restvärde vid årets slut	80 924 917	80 926 327
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 267 492	34 267 492
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 115 000	36 115 000
	Taxeringsvärde mark	25 040 000	25 040 000
		61 155 000	61 155 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 899 000	60 899 000
	Lokaler	256 000	256 000
		61 155 000	61 155 000
Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 846	23 846
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 846	23 846
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 441	-1 056
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 385	-2 385
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 826	-3 441
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 020	20 405
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	72 441	72 044
	Klientmedel hos SBC	1 382 047	208 951
		1 454 488	280 995
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Kreditering av juridikkostn (MA 2 -16)	19 531	0
		19 531	0

Not 10 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	59 079 162	1 273 522	0	57 805 640
Upplåtelseavgifter	10 665 079	2 276 478	0	8 388 601
Fond för yttre underhåll	183 500	183 500	-183 500	183 500
S:a bundet eget kapital	69 927 741	3 733 500	-183 500	66 377 741
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 115 690	0	-909 505	-3 206 185
Årets resultat	-999 335	-999 335	909 505	-909 505
S:a ansamlad förlust	-5 115 025	-999 335	0	-4 115 690
S:a eget kapital	64 812 716	2 734 165	-183 500	62 262 051

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	183 500	769 204
Reservering enligt stadgar	183 500	183 500
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-183 500	-769 204
Vid årets slut	183 500	183 500

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,090 %	13 187 500	13 262 500	2019-09-01
Handelsbanken		0	2 000 000	2015-12-01
Handelsbanken	1,370 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		17 187 500	19 262 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-150 000	
		17 187 500	19 112 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 187 500 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	68 000	68 000
	Sociala avgifter	16 200	21 300
	Ränta	27 230	34 889
	Förutbetalda avgifter och hyror	159 383	172 040
		270 813	296 229

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31/3 2016



Sylvia Helena Sörensen
Ordförande



Petter Bengt Myrehed
Sekreterare



Stefan Mile Kantzy
Kassör



Anna Helena Stolpe
Ledamot



Per Ola Textorius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2016



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Hjortspåret för
räkenskapsåret 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att jag
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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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
jag 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 redovisnings-
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är till-
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en
rättvisande bild av föreningens ställning per den 31
december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt
årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig
med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF
Hjortspåret för räkenskapsåret 2015.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och
om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört
min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.

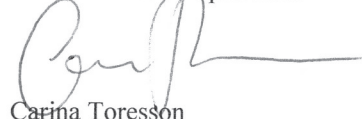
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 6 april 2016



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 428 100	1 416 176	1 407 298
Hyror bostäder	491 800	502 714	559 800
Hyror lokaler	78 600	71 100	76 700
Hyror parkering	26 400	18 700	26 800
Hyror garage	42 000	36 000	36 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 263	8 800
Öresutjämning	0	52	0
	2 066 900	2 051 004	2 115 398
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-46 200	-38 142	-36 800
Fastighetskötsel beställning	-15 000	-9 266	-15 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-79 000	-77 550	-45 800
Fastighetskötsel gård beställning	0	-5 320	-30 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-48 215	-10 000
Städning entreprenad	-106 000	-103 500	-105 500
Städning enligt beställning	-10 000	-7 500	-15 000
Mattvätt/Hyrmattor	-17 500	-17 139	-17 300
Myndighetstillsyn	0	-7 350	0
Bevakning	0	0	-5 400
Gård	-3 000	-3 425	0
Serviceavtal	-12 000	-14 205	-9 600
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 045	-10 000
Störningsjour och larm	0	-5 820	0
Brandskydd	-7 500	-62 255	0
	-351 200	-402 732	-300 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-80 000
Brf Lägenheter	0	-129 794	0
Tvättstuga	0	-1 420	0
Källare	0	-9 100	0
Entré/trapphus	0	-32 916	0
Lås	0	-15 832	0
VVS	0	-26 651	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 904	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 400	0
	-80 000	-240 017	-80 000
Periodiskt underhåll			
Sophantering/återvinning	0	-23 100	0
Entré/trapphus	0	-24 475	0
Lås	0	-46 250	0
Elinstallationer	0	-102 426	0
Tak	-2 000 000	-19 563	-300 000
	-2 000 000	-215 814	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-52 000	-52 521	-46 000
Värme	-600 000	-609 222	-575 000
Vatten	-60 000	-67 834	-65 000
Sophämtning/renhållning	-38 000	-37 888	-36 000
Grovsopor	-33 000	-31 171	-31 000
	-783 000	-798 636	-753 000

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 500	-33 796	-33 000
Kabel-TV	-56 000	-17 493	0
Bredband	-84 000	-82 828	-86 400
	-174 500	-134 117	-119 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-71 100	-69 682	-69 700
	-71 100	-69 682	-69 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 500	-2 975	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-129 065	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 300	-15 000	-20 000
Föreningskostnader	-5 000	-10 244	-12 000
Förvaltningsarvode	-147 200	-143 690	-88 700
Administration	-7 000	-5 545	-7 000
Korttidsinventarier	0	0	-5 000
Konsultarvode	-30 000	-180 523	-30 000
Föreningsavgifter	0	-1 251	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 800	-5 800	-5 800
	-212 800	-494 092	-170 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-68 000	-67 999	-68 000
Arbetsgivaravgifter	-21 300	-11 110	-21 300
	-89 300	-79 109	-89 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-115 500	-115 479	-115 500
Förbättringar	-88 400	-83 495	-68 700
Inventarier	-2 400	-2 385	-2 400
	-206 300	-201 359	-186 600
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 968 200	-2 635 557	-2 068 900
RÖRELSERESULTAT	-1 901 300	-584 553	46 498
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 000	215	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	60	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	261	0
Låneräntor	-402 000	-411 326	-444 000
Ränta checkräkning	-4 000	-3 750	-4 000
Räntekostnader skattekonto	0	-242	0
	-405 000	-414 782	-447 000
RESULTAT	-2 306 300	-999 335	-400 502