

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Hjortspåret



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hjortspåret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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	
Per Ola Textorius	Sekreterare	
Stefan Mile Kantzy	Kassör	
Sara Maria Carlsson	Ledamot	Ledamot fr.o.m. 2017-02-02 (dvs. tillträde under mandatperioden)
Petter Bengt Myrehed	Ledamot	Avgick 2016-08-21
Anna Helena Stolpe	Ledamot	Avgick 2016-12-31 (dvs. avgick före mandatperiodens slut)
Anna Rebecka Adolfsson	Suppleant	Avgick under året
Fredrik Gustaf Alexander Leissner	Suppleant	

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

Sara Maria Carlsson, Stefan Mile Kantzy, Fredrik Gustaf Alexander Leissner, 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	Sammanställande
Veronika Elebäck	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

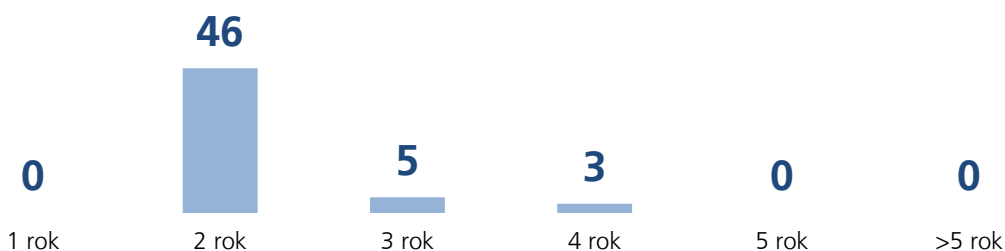
Fastigheternas värdeår är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 642 m<sup>2</sup>, varav 2 508 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 134 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Outhyrd pga. renovering och brukande under takrenovering	38 m <sup>2</sup>	
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 2016 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av lokal	2016	Ytskikt och golv, ny köksdel, nya vitvaror samt sanitetsporcelain och dusch
Trapphusbelysning	2016 - 2017	Justering av tidsinställningar samt byte till LED-belysning
Takrenovering	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Kontinuerlig uppföljning och översyn, för förhindrande av fuktskador	2016 tills vidare, successivt	Genomförande enligt plan samt med stöd av fuktutredning 2015
Översyn av fastighetens samtliga yttre fönsterbågar till lägenheter.	2017	Genomförande enligt plan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Flexila Fastighets Service 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

### Övrig information

Föreningen har på fastigheten två fristående P-platser för nyttjande utomhus. P-platserna är uthyrda.

## Föreningens ekonomi

### Hyreshöjning för hyresrätter

Efter avslutad förhandling med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för föreningens hyresrätter med 0,9 % från och med 1 april 2016.

Efter verksamhetsåret pågår förhandlingar om en ny överenskommelse för 2017.

### Avgiftshöjning för bostadsrätter

Avgiften höjdes med 1,5 % från och med 1 augusti 2016.

### Upplåtelse av hyresrätter

En av föreningens hyresrätter uppläts i oktober 2016. Upplåtelsen inbringade 3 775 000 kr, vilken intäkt delvis har använts till amortering av föreningens lån. Medel har även reserverats för kommande renovering av fönsterbågar samt förbättring av trapphusens belysning.

I januari 2017 friställdes ytterligare en av föreningens hyresrätter. Hyresrätten kommer att upplätas på marknaden i slutet av mars 2017. Intäkterna från upplåtelsen planeras i huvudsak gå till amortering av föreningens lån. Upplåtelsen beräknas inbringa drygt 3 MSEK.

Föreningens ekonomi bedöms vara god. Nästa års budget utvisar fortsatt minskade kostnader för föreningens räntekostnader.

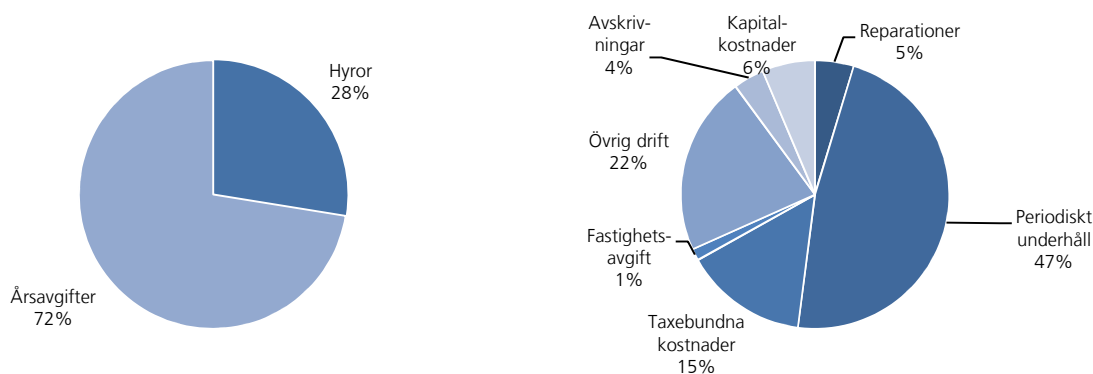
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-08-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 591 440</b>	<b>1 033 689</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 998 237	2 051 004
Finansiella intäkter	153	536
Minskning kortfristiga fordringar	18 102	0
Medlemsinsatser	3 775 000	3 550 000
Ökning av långfristiga skulder	100	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	98 132
	<b>5 791 592</b>	<b>5 699 673</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 990 892	2 434 199
Finansiella kostnader	354 723	415 318
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	197 564
Ökning av kortfristiga fordringar	0	19 841
Minskning av långfristiga skulder	0	2 075 000
Minskning av kortfristiga skulder	5 929	0
	<b>5 351 544</b>	<b>5 141 922</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 031 488</b>	<b>1 591 440</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>440 048</b>	<b>557 751</b>

\*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 1 268 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 räkenskapsåret

### *Underhållsplan och långtidsbudget*

Den nya underhållsplanen har under året koordinerats med en långtidsbudget. Enligt underhållsplanen beräknas de planerade underhållsåtgärderna, med en grov kostnadsbedömning, uppgå till totalt ca 3 200 000 kr, under de 15 kommande åren.

### *Takreoveringen*

Takreoveringen genomfördes under mars-augusti 2016. I samband med takreoveringen kontrollerades fastighetens ventilationspipor och ventilationshuvar. Taken är nu även försedda med de säkerhetsanordningar som krävs enligt gällande plan- och bygglag (PBL).

Detaljer om taken och arbetets genomförande finns på Brf Hjortspårets sida på Facebook.

### *Belysning i föreningens trapphus*

Efter genomgång och offertintagning år 2016 avseende belysningen i föreningens trapphus, kommer nya LED-armaturer att installeras i början av år 2017. Samtidigt kommer belysningstiden att justeras. Förutom ökad trygghet och säkerhet, beräknas investeringen i LED-armaturer medföra minskad energiförbrukning och i förlängningen även minskade energikostnader.

Kostnaderna för genomförda renoveringar har finansierats med medel som influerats från upplåtelse ("försäljningar") av hyresrätter. Eftersom influerade medel från upplåtelse inte redovisas som en resultatpåverkande intäkt, samtidigt som renoveringskostnaderna redovisas som utgiftsposter i resultaträkningen, resulterar detta i ett bokföringsmässigt underskott, trots att föreningen bedöms ha en stabil och god ekonomi där såväl räntekostnader som kommande underhållskostnader ligger förhållandevis lågt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56  
Tillkommande medlemmar: 17  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	662	620	650	625
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 038	1 328	980	822
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 884	7 525	8 434	9 388
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	15	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	237	224	184	232
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	25	27	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	134	153	226	270
Soliditet (%)	79	78	76	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 554	-999	-910	-2 176
Nettoomsättning (tkr)	1 998	2 051	2 008	1 975

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 508 m<sup>2</sup> bostäder och 134 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	60 352 684	1 273 522	0	59 079 162
Upplåtelseavgifter	13 166 557	2 501 478	0	10 665 079
Fond för yttre underhåll	215 130	215 130	-183 500	183 500
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>73 734 371</b>	<b>3 990 130</b>	<b>-183 500</b>	<b>69 927 741</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 146 655	-31 630	-999 335	-4 115 690
Årets resultat	-3 553 524	-3 553 524	999 335	-999 335
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 700 179</b>	<b>-3 585 154</b>	<b>0</b>	<b>-5 115 025</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>65 034 192</b>	<b>404 976</b>	<b>-183 500</b>	<b>64 812 716</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 553 524
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 931 525
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-215 130
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 700 179</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

215 130
<b>-8 485 049</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 998 237	2 051 004
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 998 237</b>	<b>2 051 004</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-4 423 898	-1 860 998
Övriga externa kostnader	Not 4	-463 636	-494 092
Personalkostnader	Not 5	-103 358	-79 109
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-206 298	-201 359
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 197 190</b>	<b>-2 635 557</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 198 954</b>	<b>-584 553</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		153	536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 723	-415 318
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-354 570</b>	<b>-414 782</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 553 524</b>	<b>-999 335</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 553 524</b>	<b>-999 335</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 7	80 721 004	80 924 917
Maskiner och inventarier Not 8	15 636	18 021
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>80 736 640</b>	<b>80 942 938</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>80 736 640</b>	<b>80 942 938</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 908 779	1 454 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	19 531
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 908 779</b>	<b>1 474 019</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	196 579	209 393
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>196 579</b>	<b>209 393</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 105 358</b>	<b>1 683 412</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>82 841 998</b>	<b>82 626 350</b>

---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		73 519 241	69 744 241
Fond för yttre underhåll	Not 11	215 130	183 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>73 734 371</b>	<b>69 927 741</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 146 655	-4 115 690
Årets resultat		-3 553 524	-999 335
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 700 179</b>	<b>-5 115 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 034 192</b>	<b>64 812 716</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 12	100	0
Skulder till kreditinstitut	Not 13	17 187 500	17 187 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 187 600</b>	<b>17 187 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		161 967	217 362
Skatteskulder		149 024	137 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	309 215	270 813
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>620 206</b>	<b>626 135</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 841 998</b>	<b>82 626 350</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
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	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	1 442 702	1 416 176
Hyror bostäder	467 168	502 714
Hyror lokaler	12 600	71 100
Hyror parkering	26 400	18 700
Hyror garage	42 000	36 000
Bredbandsintäkter	1 045	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 298	6 263
Öresutjämning	24	52
	<b>1 998 237</b>	<b>2 051 004</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 157	38 142
	Fastighetsskötsel beställning	74 948	9 266
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	79 760	77 550
	Fastighetsskötsel gård beställning	53 832	5 320
	Snöröjning/sandning	76 993	48 215
	Städning entreprenad	111 000	103 500
	Städning enligt beställning	17 186	7 500
	Mattvätt/Hyrmattor	17 547	17 139
	Myndighetstillsyn	0	7 350
	Gemensamma utrymmen	598	0
	Gård	0	3 425
	Serviceavtal	12 252	14 205
	Förbrukningsmateriel	3 689	3 045
	Störningsjour och larm	6 045	5 820
	Brandskydd	1 940	62 255
	Fordon	838	0
		<b>499 784</b>	<b>402 732</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	5 219	0
	Hyreslägenheter	7 144	0
	Brf Lägenheter	157 500	129 794
	Tvättstuga	18 559	1 420
	Källare	0	9 100
	Entré/trapphus	0	32 916
	Lås	6 611	15 832
	Installationer	10 631	0
	VVS	5 075	26 651
	Värmeanläggning/undercentral	250	16 904
	Ventilation	13 375	0
	Elinstallationer	22 179	0
	Tak	4 800	0
	Fönster	3 518	0
	Mark/gård/utemiljö	1 525	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 296	7 400
		<b>257 682</b>	<b>240 017</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Lokaler	307 500	0
	Sophantering/återvinning	0	23 100
	Entré/trapphus	0	24 475
	Lås	0	46 250
	Elinstallationer	55 304	102 426
	Tak	2 267 485	19 563
		<b>2 630 289</b>	<b>215 814</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	53 616	52 521
	Värme	624 868	609 222
	Vatten	75 743	67 834
	Sophämtning/renhållning	38 443	37 888
	Grovsopor	31 074	31 171
		<b>823 744</b>	<b>798 636</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	35 238	33 796
	Kabel-TV	14 075	17 493
	Bredband	83 744	82 828
		<b>133 057</b>	<b>134 117</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>79 342</b>	<b>69 682</b>

	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 423 898</b>	<b>1 860 998</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	1 873	2 975
	Juridiska Åtgärder	87 938	129 065
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	5 985	10 244
	Förvaltningsarvode	149 557	143 690
	Administration	10 987	5 545
	Korttidsinventarier	6 875	0
	Konsultarvode	179 621	180 523
	Föreningsavgifter	0	1 251
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
		<b>463 636</b>	<b>494 092</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	78 000	67 999
	Sociala kostnader	25 358	11 110
		<b>103 358</b>	<b>79 109</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	115 479	115 479
	Förbättringar	88 434	83 495
	Inventarier	2 385	2 385
		<b>206 298</b>	<b>201 359</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	81 872 091	81 674 527
	Nyanskaffningar	0	197 564
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>81 872 091</b>	<b>81 872 091</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-947 174	-748 200
	Årets avskrivningar enligt plan	-203 913	-198 974
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 151 087</b>	<b>-947 174</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>80 721 004</b>	<b>80 924 917</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 267 492	34 267 492
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 974 000	36 115 000
	Taxeringsvärde mark	34 736 000	25 040 000
		<b>71 710 000</b>	<b>61 155 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	70 623 000	60 899 000
	Lokaler	1 087 000	256 000
		<b>71 710 000</b>	<b>61 155 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	23 846	23 846
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 846</b>	<b>23 846</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 825	-3 441
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 385	-2 385
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 210</b>	<b>-5 826</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>15 636</b>	<b>18 020</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	73 870	72 441
	Klientmedel hos SBC	1 834 909	1 382 047
		<b>1 908 779</b>	<b>1 454 488</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kreditering av juridikkostn (MA 2 -16)	0	19 531
		<b>0</b>	<b>19 531</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början		183 500	183 500
	Reservering enligt stadgar		215 130	183 500
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-183 500	-183 500
	<b>Vid årets slut</b>		<b>215 130</b>	<b>183 500</b>

<b>Not 12</b>	CHECKRÄKNINGSKREDIT	<b>Räntesats</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Beviljad kredit	0,000 %	300 000	300 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	-100	0
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	2,090 %	13 187 500	13 187 500	2019-09-01
	Handelsbanken	1,370 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 187 500</b>	<b>17 187 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>17 187 500</b>	<b>17 187 500</b>	

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		30 000 000	30 000 000

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------



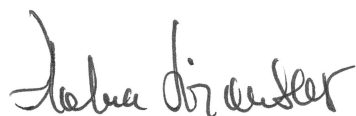
<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	78 000	68 000
	Sociala avgifter	24 500	16 200
	Ränta	27 230	27 230
	Förutbetalda avgifter och hyror	179 485	159 383
		<b>309 215</b>	<b>270 813</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 17 / 3 2017



Sylvia Helena Sörensen  
Ordförande



Per Ola Textorius  
Sekreterare



Stefan Mile Kantzy  
Kassör



Sara Maria Carlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2017



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Hjortspåret för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Avskrivningstiden för byggnad, se not 1 i årsredovisningen,  
överstiger väsentligt rekommenderad praxis där  
avskrivningstiden för bostadsrättsföreningar som följer K2-  
regelverket numera ej bör vara längre 120 år. Vi  
rekommenderar föreningen att se över avskrivningen under  
året.

Jag tillstyrker, med reservation för ovanstående, att  
föreningsstämman fastställer resultaträkningen och  
balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland de 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  
Hjortspåret för räkenskapsåret 2016 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.

cl

## **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 tryggt sätt.

## **Revisorers 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 6/4 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson