

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hjortspåret



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjortspåret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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
Petter Bengt Myrehed	Ledamot

Fredrik Gustaf Alexander Leissner	Suppleant
Adam Erik Christer Söderberg	Suppleant
Franz Eric Andreas Witén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Kerstin Dahlgren
Veronika Elebäck

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

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.

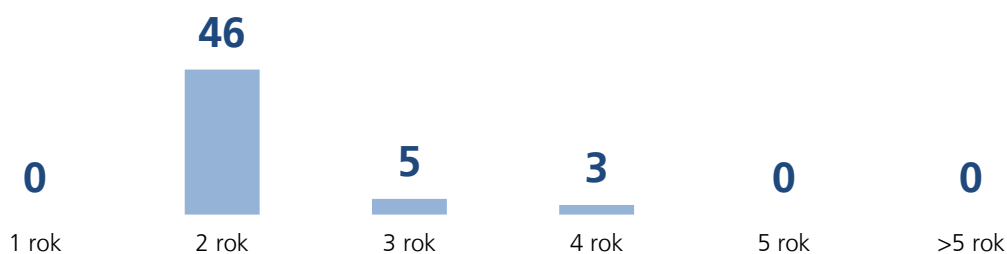
Fastigheternas värdeår är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 642 m², varav 2 508 m² utgör lägenhetsyta och 134 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Komplettering av utomhusbelysning	2017	
Trapphusbelysning	2016 - 2017	Justering av tidsinställningar samt byte till LED-belysning
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
Målning av fastighetens samtliga yttre fönsterbågar till lägenheter.	2018	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	Stockholm 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

Upplåtelse av hyresrätt

En av föreningens hyresrätter uppläts i april 2017. Upplåtelsen inbringade 3 460 000 kr, vilken intäkt huvudsakligen har använts för amortering av föreningens lån.

Hyreshöjning för hyresrätter

Efter avslutad förhandling med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för föreningens hyresrätter med 0,7 % från och med 2017-06-01.

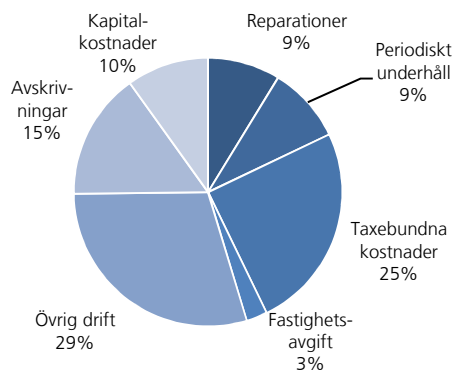
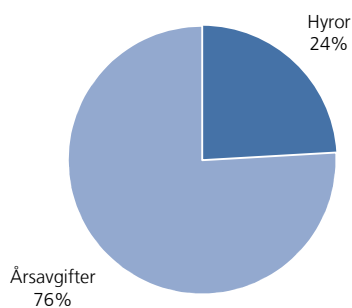
Efter verksamhetsåret har förhandlingar lett fram till en hyreshöjning om 1 % från och med 2018-01-01.

Föreningens ekonomi bedöms vara god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 031 488	1 591 440
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 977 944	1 998 237
Finansiella intäkter	40	153
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 102
Medlemsinsatser	3 460 000	3 775 000
Ökning av långfristiga skulder	0	100
Ökning av kortfristiga skulder	10 687	0
	5 448 671	5 791 592
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 415 828	4 990 892
Finansiella kostnader	320 278	354 723
Ökning av kortfristiga fordringar	9 388	0
Minskning av långfristiga skulder	2 990 867	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 929
	5 736 361	5 351 544
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 743 798	2 031 488
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-287 690	440 048

*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 1 315 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

Lokal

Renovering av föreningens lokal om 38 kvm är slutförd och lokalen är uthyrd. I anslutning till lokalrenoveringen har två ekdörrar renoverats och fått ny lackering.

Säkerhets- och besparingsåtgärder: trapphusbelysning

Ett utbyte av föreningens belysningsarmaturer har genomförts i samtliga trapphus. Numera används LED-lampor, vilket beräknas sänka föreningens elkostnader. De nya armaturerna erbjuder möjlighet till automatiskt påkopplad belysning vid mörker utomhus, vilket ger ökad trygghet och säkerhet.

Säkerhetsåtgärder: utomhusbelysning

Utomhusbelysningen har kompletterats på de platser där det bedömts vara nödvändigt av säkerhetsskäl.

Säkerhetsåtgärder: trädgård

Gallring har utförts av täta buskage och träd, i syfte öka säkerheten och ge bättre ljus på föreningens gångstigar. Av säkerhetsskäl har betongplattor och trappavsatsen vid piskställningen lagts om samt trappstegen stabiliserats. Kompletteringar har genomförts för utökad och säkrare förvaring av cyklar.

En inspektion har genomförts av samtliga träd på föreningens fastighet. Enligt utlåtandet växer föreningens träd "mellan bostadshus intill allmän park, varför platsen ställer höga krav på säkerhet för liv och egendom". Två björkar, som vid inspektionen konstaterades utgöra en fara pga. dålig kondition och vitalitet, har därmed avverkat. Trädbeståndet utgör en viktig miljö- och trivselsfaktor för de boende samt även en viktig spridningszon för fåglar och insekter mellan Nationalstadsparkens norra- och södra områden. Nya träd har därför planterats som ersättning för de borttagna träden.

Ventilation: soprum

Utredning har genomförts avseende möjlighet att sörja för ventilation i ett av föreningens soprum. Enligt genomförd underhållsbesiktning måste frånluft finnas i soprummet. Arbetet kommer att slutföras under 2018.

Dagvattenbrunnar

Utvändiga dagvattenbrunnar har rengjorts enligt underhållsplan.

Odlingslådor och utökade möjligheter för utomhusaktiviteter

Styrelsen har ombesörjt att kommunen har levererat odlingslådor och jord till föreningens förfogande. Avtalet med kommunen är kostnadsfritt. Enligt överenskommelse med kommunen har styrelsen monterat, numrerat och placerat ut lådorna i innergårdens tömda plaskdamm. Ordningsregler har tagits fram avseende skötsel och rättigheter att använda odlingslådorna. I samband med uppställningen av odlingslådor har föreningen kompletterat och utökat möjligheterna att nyttja platsen för utevistelse och gemensamma aktiviteter inom föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	686	662	620	650
Hyror/m ² hyresrättsyta	881	1 038	1 328	980
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 512	7 884	7 525	8 434
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	19	15
Värmekostnad/m ² totalyta	225	237	224	184
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	29	25	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	121	134	153	226
Soliditet (%)	82	79	78	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 253	-3 554	-999	-910
Nettoomsättning (tkr)	1 977	1 998	2 051	2 008

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 508 m² bostäder och 134 m² lokaler.

Förändringar 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	61 464 020	1 111 336	0	60 352 684
Upplåtelseavgifter	15 515 221	2 348 664	0	13 166 557
Fond för yttre underhåll	215 130	215 130	-215 130	215 130
S:a bundet eget kapital	77 194 371	3 675 130	-215 130	73 734 371
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 700 179	0	-3 553 524	-5 146 655
Årets resultat	-1 252 618	-1 252 618	3 553 524	-3 553 524
S:a ansamlad förlust	-9 952 797	-1 252 618	0	-8 700 179
S:a eget kapital	67 241 574	2 422 512	-215 130	65 034 192

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 252 618
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 485 049
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-215 130
summa balanserat resultat	-9 952 797

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	215 130
att i ny räkning överförs	-9 737 667

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2017	2016
Nettoomsättning	Not 2	1 977 444	1 998 237
Övriga rörelseintäkter	Not 3	500	0
Summa rörelseintäkter		1 977 944	1 998 237

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 013 410	-4 423 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 979	-463 636
Personalkostnader	Not 6	-90 439	-103 358
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-494 497	-206 298
Summa rörelsekostnader		-2 910 324	-5 197 190

RÖRELSERESULTAT**-932 380** **-3 198 954****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 278	-354 723
Summa finansiella poster		-320 238	-354 570

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-1 252 618** **-3 553 524****ÅRETS RESULTAT****-1 252 618** **-3 553 524**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 80 228 892	80 721 004
Maskiner och inventarier	Not 9 13 251	15 636
Summa materiella anläggningstillgångar	80 242 143	80 736 640
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	80 242 143	80 736 640
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	11	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 630 466	1 908 779
Summa kortfristiga fordringar	1 630 477	1 908 779
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	196 579	196 579
Summa kassa och bank	196 579	196 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 827 056	2 105 358
SUMMA TILLGÅNGAR	82 069 200	82 841 998

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 979 241	73 519 241
Fond för yttre underhåll	Not 11	215 130	215 130
Summa bundet eget kapital		77 194 371	73 734 371
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 700 179	-5 146 655
Årets resultat		-1 252 618	-3 553 524
Summa fritt eget kapital		-9 952 797	-8 700 179
SUMMA EGET KAPITAL		67 241 574	65 034 192
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 12	9 233	100
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 187 500	17 187 500
Summa långfristiga skulder		13 196 733	17 187 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 000 000	0
Leverantörsskulder		187 046	161 967
Skatteskulder		161 222	149 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	282 625	309 215
Summa kortfristiga skulder		1 630 893	620 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 069 200	82 841 998

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 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

	2017	2016
Årsavgifter	1 496 038	1 442 702
Hyror bostäder	373 451	467 168
Hyror lokaler	33 600	12 600
Hyror parkering	26 400	26 400
Hyror garage	42 000	42 000
Bredbandsintäkter	1 140	1 045
Avgift andrahandsuthyrning	4 797	6 298
Öresutjämning	17	24
	1 977 444	1 998 237

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	500	0
	500	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 114	43 157
	Fastighetsskötsel beställning	20 894	74 948
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	83 986	79 760
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 281	53 832
	Snöröjning/sandning	59 121	76 993
	Städning entreprenad	111 000	111 000
	Städning enligt beställning	7 519	17 186
	Mattvätt/Hyrmattor	17 868	17 547
	Gemensamma utrymmen	3 425	598
	Sophantering	4 388	0
	Gård	1 094	0
	Serviceavtal	14 934	12 252
	Förbrukningsmateriel	5 937	3 689
	Störningsjour och larm	6 375	6 045
	Brandskydd	4 558	1 940
	Fordon	1 079	838
		414 573	499 784
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 219
	Hyreslägenheter	243 750	7 144
	Brf Lägenheter	0	157 500
	Tvättstuga	5 949	18 559
	Entré/trapphus	4 730	0
	Lås	0	6 611
	Installationer	0	10 631
	VVS	8 625	5 075
	Värmeanläggning/undercentral	8 631	250
	Ventilation	5 313	13 375
	Elinstallationer	1 798	22 179
	Tak	4 800	4 800
	Fönster	0	3 518
	Mark/gård/utemiljö	0	1 525
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 296
		283 596	257 682
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	307 500
	Tvättstuga	4 173	0
	Entré/trapphus	27 500	0
	Lås	6 238	0
	Elinstallationer	186 715	55 304
	Tak	0	2 267 485
	Mark/gård/utemiljö	72 423	0
		297 049	2 630 289
	Taxebundna kostnader		
	El	51 993	53 616
	Värme	594 201	624 868
	Vatten	79 631	75 743
	Sophämtning/renhållning	40 940	38 443
	Grovsopor	35 345	31 074
		802 110	823 744
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 235	35 238
	Kabel-TV	14 223	14 075
	Bredband	83 744	83 744
		134 202	133 057
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 880	79 342

	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 013 410	4 423 898
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	0	1 873
	Juridiska åtgärder	82 256	87 938
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	3 100	5 985
	Styrelseomkostnader	1 200	0
	Förvaltningsarvode	94 882	149 557
	Administration	6 303	10 987
	Korttidsinventarier	4 589	6 875
	Konsultarvode	98 849	179 621
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
		311 979	463 636
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	77 998	78 000
	Sociala kostnader	12 441	25 358
		90 439	103 358
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	403 677	115 479
	Förbättringar	88 434	88 434
	Inventarier	2 385	2 385
		494 497	206 298

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 872 091	81 872 091
	Utgående anskaffningsvärde	81 872 091	81 872 091
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 151 087	-947 174
	Årets avskrivningar enligt plan	-492 112	-203 913
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 643 199	-1 151 087
	Planenligt restvärde vid årets slut	80 228 892	80 721 004
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 267 492	34 267 492
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 974 000	36 974 000
	Taxeringsvärde mark	34 736 000	34 736 000
		71 710 000	71 710 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 623 000	70 623 000
	Lokaler	1 087 000	1 087 000
		71 710 000	71 710 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-8 210	-5 825
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 385	-2 385
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-10 595	-8 210
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 251	15 636
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	83 247	73 870
	Klientmedel hos SBC	1 547 219	1 834 909
		1 630 466	1 908 779

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början		215 130	183 500
	Reservering enligt stadgar		215 130	215 130
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-215 130	-183 500
	Vid årets slut		215 130	215 130

Not 12	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	300 000	300 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	-9 233	-100
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2,090 %	13 187 500	13 187 500	2019-09-01
	Handelsbanken	1,370 %	1 000 000	4 000 000	2018-03-05
	Summa skulder till kreditinstitut		14 187 500	17 187 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	0	
			13 187 500	17 187 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 187 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar		30 000 000	30 000 000

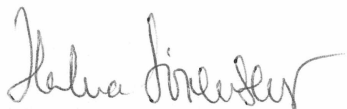
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden		78 000	78 000
	Sociala avgifter		18 470	24 500
	Ränta		23 957	27 230
	Avgifter och hyror		162 198	179 485
			282 625	309 215

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av fastighetens utvändiga fönsterkarmar och fönsterbågar kommer att genomföras under 2018.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 13/3 2018



Sylvia Helena Sörensen
Ordförande



Per Ola Textorius
Sekreterare



Stefan Mile Kantzy
Kassör



Sara Maria Carlsson
Ledamot



Petter Bengt Myrehed
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2018



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 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed 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
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 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
Hjortspåret för räkenskapsåret 2017 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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:

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.

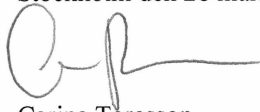
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 28 mars 2018



Carina Toresson