

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Hjortspåret



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hjortspåret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2019-01-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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
Leif Emil Brynolfsson	Ledamot
Adam Erik Christer Söderberg	Ledamot
Glenn Anders Hartikainen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

## Valberedning

Veronika Elebäck  
Kerstin Kantzy

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

## 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.

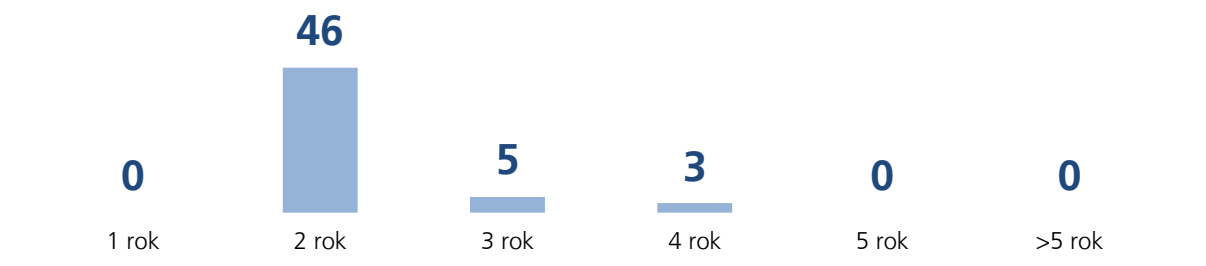
Fastigheternas värdeår är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 642 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 49 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrd	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	
Mindre asfaltsarbeten	2019	
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

### 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	Ingår i fastighetsförsäkring
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar AB
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners
Hushållsavfall	Trafikkontoret, Avd för avfall

### Övrig information

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

### Föreningens ekonomi

**Föreningen äger fastigheten** Föreningen är lagfarna ägare till fastigheterna Stockholm Spåret 1, Stockholm Spåret 2 och Stockholm Spåret 3.

**Hyreshöjning för hyresrätter** Efter avslutad förhandling med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för föreningens hyresrätter med 2,35 % från och med den 1 februari 2019.

Förhandlingar kommer att genomföras avseende hyreshöjningar för år 2020.

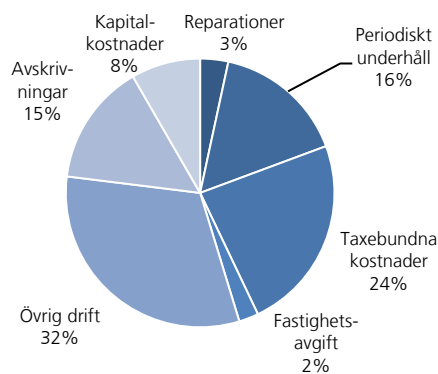
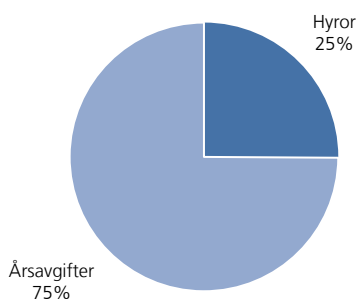
Föreningens ekonomi bedöms vara god.

**Antalet bostadsrätter, hyresrätter och hyreslokaler** Från och med ingången av år 2020 upplåter föreningen 50 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 072 631</b>	<b>1 743 798</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 036 193	2 047 183
Finansiella intäkter	18	14
Medlemsinsatser	3 010 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	6 957
Ökning av kortfristiga skulder	111 846	27 531
	<b>5 158 057</b>	<b>2 081 685</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 586 424	2 460 109
Finansiella kostnader	280 093	290 216
Ökning av kortfristiga fordringar	1 188	2 527
Minskning av långfristiga skulder	1 991 995	0
	<b>4 859 700</b>	<b>2 752 852</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 370 988</b>	<b>1 072 631</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>298 357</b>	<b>-671 167</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 1 377 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

### Upplåtelse av hyresrätter

En av föreningens hyresrätter friställdes i maj 2019 och uppläts som bostadsrätt för en köpeskilling om 3 010 000 kr. Intäkten från försäljningen har använts för renovering av den friställda hyresrätten samt amortering av lån.

I november 2019 friställdes ytterligare en av föreningens hyresrätter, som har renoverats under december 2019 - januari 2020. Intäkten från försäljningen kommer att användas för amortering av lån.

**Diverse asfaltsarbeten** Diverse asfaltsarbeten har genomförts på föreningens gångstigar och garageutfart i syfte att fylla ut ojämnheter och gropar samt leda regnvatten i rätt riktning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Nyupplåtelser under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66 st  
Tillkommande medlemmar: 6 st  
Avgående medlemmar: 7 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	695	692	686	662
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	950	1 016	881	1 038
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 602	6 515	6 512	7 884
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	20	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	224	229	225	237
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	32	30	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	106	110	121	134
Soliditet (%)	84	82	82	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 325	-1 198	-1 253	-3 554
Nettoomsättning (tkr)	2 036	2 047	1 977	1 998

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	63 959 020	2 495 000	0	61 464 020
Upplåtelseavgifter	16 030 221	515 000	0	15 515 221
Fond för yttre underhåll	215 260	215 130	-215 000	215 130
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>80 204 501</b>	<b>3 225 130</b>	<b>-215 000</b>	<b>77 194 371</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-11 150 552	-215 130	-982 625	-9 952 797
Årets resultat	-1 324 803	-1 324 803	1 197 625	-1 197 625
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-12 475 355</b>	<b>-1 539 933</b>	<b>215 000</b>	<b>-11 150 422</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>67 729 146</b>	<b>1 685 197</b>	<b>0</b>	<b>66 043 949</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 324 803
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 935 422
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-215 130
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-12 475 355</b>

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

215 260
<b>-12 260 095</b>

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



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 036 193	2 047 183
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 036 193</b>	<b>2 047 183</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-2 214 743	-2 136 664
Övriga externa kostnader	Not 4	-265 570	-224 876
Personalkostnader	Not 5	-106 112	-98 569
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-494 496	-494 497
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 080 921</b>	<b>-2 954 606</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 044 728</b>	<b>-907 423</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 093	-290 216
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-280 075</b>	<b>-290 202</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 324 803</b>	<b>-1 197 625</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 324 803</b>	<b>-1 197 625</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 7 79 244 668	79 736 780
Inventarier	Not 8 8 482	10 867
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>79 253 150</b>	<b>79 747 647</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>79 253 150</b>	<b>79 747 647</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 1 261 382	961 837
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 261 382</b>	<b>961 837</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	196 579	196 579
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>196 579</b>	<b>196 579</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 457 961</b>	<b>1 158 416</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>80 711 111</b>	<b>80 906 063</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		79 989 241	76 979 241
Fond för yttre underhåll	Not 10	215 260	215 130
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>80 204 501</b>	<b>77 194 371</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 150 552	-9 952 797
Årets resultat		-1 324 803	-1 197 625
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 475 355</b>	<b>-11 150 422</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>67 729 146</b>	<b>66 043 949</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 11	24 195	16 190
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 024 195</b>	<b>16 190</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 187 500	14 187 500
Leverantörsskulder		333 521	203 283
Skatteskulder		161 106	164 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	275 643	290 193
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 957 770</b>	<b>14 845 924</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 711 111</b>	<b>80 906 063</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	120 år	120 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>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 514 548	1 508 004
Hyror bostäder	342 527	373 012
Hyror lokaler	96 600	96 600
Hyror parkering	26 400	26 400
Hyror garage	42 000	42 000
Bredbandsintäkter	1 140	1 140
Avgift andrahandsuthyrning	12 955	0
Öresutjämning	24	27
	<b>2 036 193</b>	<b>2 047 183</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 503	53 277
	Fastighetsskötsel beställning	33 492	22 808
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	113 616	110 412
	Fastighetsskötsel gård beställning	93 414	74 936
	Snöröjning/sandning	78 631	91 579
	Städning entreprenad	117 093	111 926
	Städning enligt beställning	8 625	2 263
	Mattvätt/Hyrmattor	18 588	18 240
	Sophantering	4 013	4 719
	Serviceavtal	21 276	14 068
	Förbrukningsmateriel	6 967	5 671
	Störningsjour och larm	0	6 615
	Brandskydd	2 076	0
		<b>551 294</b>	<b>516 513</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	13 482	19 262
	Entré/trapphus	0	5 356
	Lås	7 851	2 753
	VVS	0	88 532
	Ventilation	10 581	18 688
	Elinstallationer	50 816	17 393
	Tak	25 406	4 800
	Skador/klotter/skadegörelse	5 982	0
		<b>114 117</b>	<b>156 784</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	490 000	0
	Fönster	0	420 313
	Mark/gård/utemiljö	46 780	0
		<b>536 780</b>	<b>420 313</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	59 853	57 682
	Värme	590 491	605 251
	Vatten	69 735	83 310
	Sophämtning/renhållning	36 071	42 442
	Grovsopor	36 601	33 175
		<b>792 751</b>	<b>821 860</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	43 234	39 903
	Kabel-TV	14 785	14 479
	Bredband	83 744	83 744
		<b>141 763</b>	<b>138 126</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 038</b>	<b>83 068</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 214 743</b>	<b>2 136 664</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Juridiska åtgärder	21 500	70 500
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	15 750
	Föreningskostnader	10 238	1 306
	Förvaltningsarvode	101 554	106 585
	Administration	83 952	9 791
	Korttidsinventarier	1 847	0
	Konsultarvode	24 709	15 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 020	5 910
		<b>265 570</b>	<b>224 876</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	80 999	78 000
	Sociala kostnader	25 113	20 569
		<b>106 112</b>	<b>98 569</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	403 677	403 677
	Förbättringar	88 434	88 434
	Inventarier	2 385	2 385
		<b>494 496</b>	<b>494 497</b>

<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	81 872 091	81 872 091
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>81 872 091</b>	<b>81 872 091</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 135 311	-1 643 199
	Årets avskrivningar enligt plan	-492 112	-492 112
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 627 423</b>	<b>-2 135 311</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>79 244 668</b>	<b>79 736 780</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 267 492	34 267 492
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	44 768 000	36 974 000
	Taxeringsvärde mark	59 800 000	34 736 000
		<b>104 568 000</b>	<b>71 710 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	104 200 000	70 623 000
	Lokaler	368 000	1 087 000
		<b>104 568 000</b>	<b>71 710 000</b>
<b>Not 8</b>	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	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>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 979	-10 595
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 385	-2 385
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-15 364</b>	<b>-12 980</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>8 482</b>	<b>10 866</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	86 973	85 785
	Klientmedel hos SBC	1 174 409	876 052
		<b>1 261 382</b>	<b>961 837</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början		215 130	215 130
	Reservering enligt stadgar		215 130	215 130
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-215 000	-215 130
	<b>Vid årets slut</b>		<b>215 260</b>	<b>215 130</b>

<b>Not 11</b>	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Beviljad kredit	0,000 %	300 000	300 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	-24 195	-16 190
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	2,090 %	0	13 187 500	2019-09-01
	Handelsbanken	1,620 %	0	1 000 000	2088-12-31
	Handelsbanken	1,350 %	7 000 000	0	2022-11-30
	Handelsbanken	1,300 %	5 187 500	0	2020-03-02
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 187 500</b>	<b>14 187 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 187 500	-14 187 500	
			<b>7 000 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 187 500 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		30 000 000	30 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden		81 000	78 000
	Sociala avgifter		25 450	19 500
	Ränta		13 120	23 919
	Avgifter och hyror		156 073	168 774
			<b>275 643</b>	<b>290 193</b>



**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Föreningen planerar inga större underhållsarbeten för kommande år.

---

## Styrelsens underskrifter

---

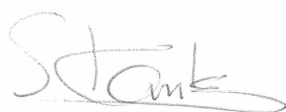
STOCKHOLM den 6/4 2020



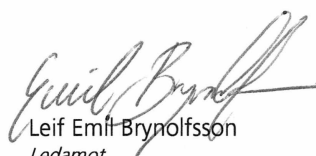
Sylvia Helena Sörensen  
Ordförande



Petter Bengt Myrehed  
Sekreterare



Stefan Mile Kantzy  
Kassör



Leif Emil Brynolfsson  
Ledamot



Adam Erik Christer Söderberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2020



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 2019.

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 2019 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 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 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 2019 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.

d

**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.

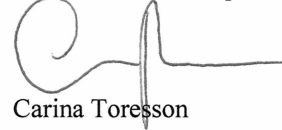
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 30 april 2020



Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)