

2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjortspåret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2002-04-16. 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
Stefan Mile Kantzy	Kassör
Leif Emil Brynolfsson	Ledamot

Vincent Francois Gliniewicz	Suppleant
Glenn Anders Hartikainen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Veronika Elebäck	
Kerstin Kantzy	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

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.

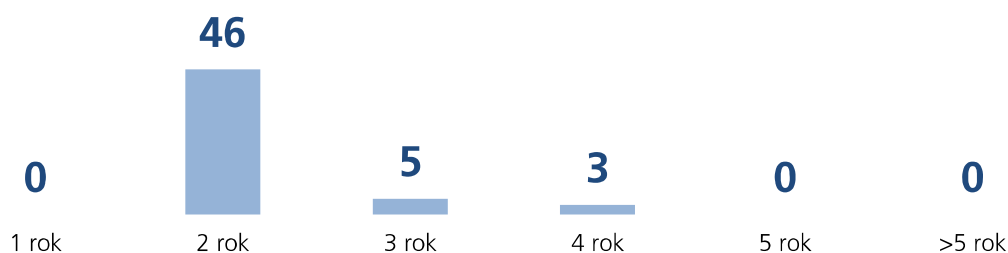
Fastigheternas värdeår är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 642 m², varav 2 508 m² utgör boyta 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 Möteslokal	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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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	Flexibla Fastighets Service
Teknisk jourtjänst	Securitas Sverige AB, Avd Jourmontör
Snöröjning inkl. sandning	Två Smälänningar AB
Grovsopor	SITA Sverige AB
Städning	Flexibla Fastighets Service
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	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 lagfaren 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 1,75 % från och med 1 april 2021.

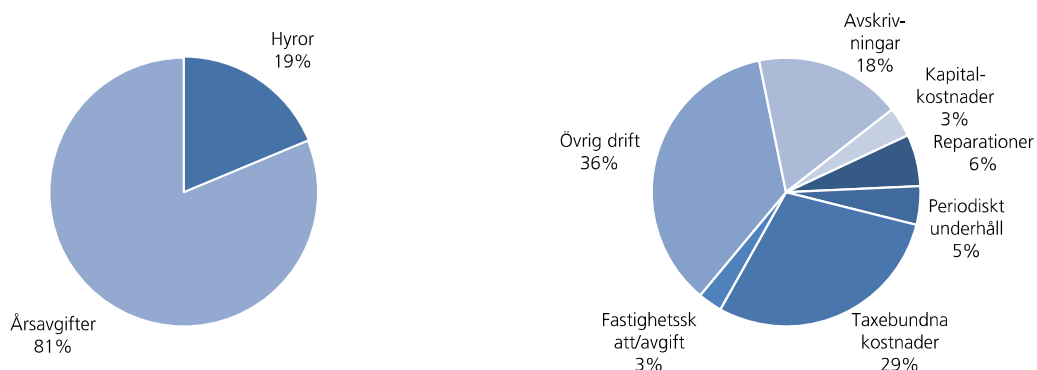
Förhandlingar kommer att genomföras avseende hyreshöjningar för år 2022.

Föreningens ekonomi bedöms vara god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 891 386	1 370 988
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 962 495	1 952 662
Finansiella intäkter	334	101
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 128
Medlemsinsatser	0	7 670 000
Ökning av långfristiga skulder	7 734	0
	1 970 563	9 623 891
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 199 915	3 698 583
Finansiella kostnader	100 828	115 067
Ökning av kortfristiga fordringar	2 746	0
Minskning av långfristiga skulder	0	5 178 923
Minskning av kortfristiga skulder	149 118	110 919
	2 452 607	9 103 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 409 342	1 891 386
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-482 044	520 398

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av pandemin har vissa åtgärder, som exempelvis, planerad OVK och Energideklaration inte kunnat genomföras under året. Åtgärderna är inplanerade för genomförande år 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	727	716	695	692
Hyror/m ² hyresrättsyta	643	673	950	1 016
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 230	3 226	5 602	6 515
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	214	221	224	229
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	33	26	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	44	106	110
Soliditet (%)	91	90	84	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-832	-2 355	-1 325	-1 198
Nettoomsättning (tkr)	1 961	1 953	2 036	2 047

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	66 181 692	0	0	66 181 692
Upplåtelseavgifter	21 477 549	0	0	21 477 549
Fond för yttre underhåll	313 704	313 704	-215 130	215 130
S:a bundet eget kapital	87 972 945	313 704	-215 130	87 874 371
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-14 929 183	-313 704	-2 140 254	-12 475 225
Årets resultat	-832 411	-832 411	2 355 384	-2 355 384
S:a ansamlad förlust	-15 761 594	-1 146 115	215 130	-14 830 609
S:a eget kapital	72 211 351	-832 411	0	73 043 762

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-832 411
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 615 479
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-313 704
summa balanserat resultat	-15 761 594

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

130 625
-15 630 969

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	1 960 577	1 952 662
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 918	0
Summa rörelseintäkter		1 962 495	1 952 662

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 947 884	-3 210 753
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 183	-390 285
Personalkostnader	Not 6	-97 848	-97 545
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-494 496	-494 496
Summa rörelsekostnader		-2 694 411	-4 193 080

RÖRELSERESULTAT**-731 916** **-2 240 418****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		334	101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 828	-115 067
Summa finansiella poster		-100 494	-114 966

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-832 411** **-2 355 384****ÅRETS RESULTAT****-832 411** **-2 355 384**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	78 260 445	78 752 557
Inventarier	Not 9	3 713	6 097
Summa materiella anläggningstillgångar		78 264 158	78 758 654
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 264 158	78 758 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 301 354	1 780 652
Summa kortfristiga fordringar		1 301 354	1 780 652
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		196 579	196 579
Summa kassa och bank		196 579	196 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 497 933	1 977 231
SUMMA TILLGÅNGAR		79 762 090	80 735 885

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 659 241	87 659 241
Fond för yttre underhåll	Not 11	313 704	215 130
Summa bundet eget kapital		87 972 945	87 874 371
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 929 183	-12 475 225
Årets resultat		-832 411	-2 355 384
Summa ansamlad förlust		-15 761 594	-14 830 609
SUMMA EGET KAPITAL		72 211 351	73 043 762
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 12	40 506	32 772
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	7 000 000
Summa långfristiga skulder		40 506	7 032 772
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 000 000	0
Leverantörsskulder		66 003	227 776
Skatteskulder		163 312	158 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	280 918	272 691
Summa kortfristiga skulder		7 510 233	659 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 762 090	80 735 885

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	1 585 800	1 561 687
Hyror bostäder	200 635	214 178
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	7 999	10 643
Öresutjämning	3	14
	1 960 577	1 952 662

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	1 918	0
	1 918	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 799	58 938
	Fastighetsskötsel beställning	36 260	64 758
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	132 466	145 591
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 310	121 679
	Snöröjning/sandning	100 289	19 269
	Städning entreprenad	145 451	125 000
	Städning enligt beställning	14 129	20 219
	Mattvätt/Hyrmattor	19 559	18 524
	Gemensamma utrymmen	2 716	3 369
	Sophantering	0	3 369
	Gård	32 625	3 385
	Serviceavtal	20 384	15 707
	Förbrukningsmateriel	1 934	0
	Störningsjour och larm	0	7 260
	Brandskydd	5 073	5 762
	Fordon	633	200
		598 627	613 031
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	98 750
	Gemensamma utrymmen	0	17 723
	Tvättstuga	15 315	39 923
	Entré/trapphus	1 050	18 543
	Lås	6 609	18 030
	VVS	14 658	2 081
	Värmeanläggning/undercentral	2 188	7 544
	Ventilation	0	15 054
	Elinstallationer	56 825	214 759
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 505	6 981
	Tak	4 800	4 800
	Mark/gård/utemiljö	2 489	6 728
	Skador/klotter/skadegörelse	7 938	6 444
	Vattenskada	54 118	39 906
		173 495	497 266
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	711 875
	Gemensamma utrymmen	130 625	112 500
	Entré/trapphus	0	40 088
	Elinstallationer	0	95 578
	Tak	0	54 776
	Mark/gård/utemiljö	0	37 500
		130 625	1 052 316
	Taxebundna kostnader		
	El	53 775	49 404
	Värme	564 782	584 607
	Vatten	82 327	88 135
	Sophämtning/renhållning	106 051	99 081
	Grovsopor	8 740	0
		815 675	821 227
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 142	47 352
	Kabel-TV	15 111	14 972
	Bredband	83 744	83 744
		146 997	146 068
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 466	80 846
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 947 884	3 210 753

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	560
	Juridiska åtgärder	0	42 850
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 563	15 750
	Föreningskostnader	2 419	538
	Fritids- och trivselkostnader	877	0
	Förvaltningsarvode	105 672	103 120
	Administration	3 429	12 025
	Korttidsinventarier	1 148	9 870
	Konsultarvode	17 865	199 422
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 210	6 150
		154 183	390 285
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	81 000	81 001
	Sociala kostnader	16 848	16 544
		97 848	97 545
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	403 677	403 677
	Förbättringar	88 434	88 434
	Inventarier	2 385	2 385
		494 496	494 496

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-3 119 534	-2 627 423
	Årets avskrivningar enligt plan	-492 112	-492 112
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 611 646	-3 119 534
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 260 445	78 752 557
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 267 492	34 267 492
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 768 000	44 768 000
	Taxeringsvärde mark	59 800 000	59 800 000
		104 568 000	104 568 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 200 000	104 200 000
	Lokaler	368 000	368 000
		104 568 000	104 568 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-17 749	-15 364
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 385	-2 385
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 134	-17 749
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 712	6 097
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	88 369	85 623
	Klientmedel hos SBC	549 629	1 694 807
	Fordringar kreditfakturer	222	222
	Räntekonto hos SBC	663 134	0
		1 301 354	1 780 652

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		215 130	215 260
	Reservering enligt stadgar		313 704	215 130
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-215 130	-215 260
	Vid årets slut		313 704	215 130

Not 12	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2021-12-31	2020-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	300 000	300 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	-40 506	-32 772

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,350 %	7 000 000	7 000 000	2022-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		7 000 000	7 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 000 000	0	
			0	7 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	81 000	81 000
	Sociala avgifter	25 450	25 450
	Ränta	7 957	7 875
	Avgifter och hyror	166 511	158 366
		280 918	272 691

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Planerade åtgärder under 2022

- OVK samt rengöring av ventilationskanaler
- Energideklaration
- Renovering och justering av plattläggning utanför soprum och vid trapp
- Målning av skärmtak

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Sylvia Helena Sörensen
Ordförande

Stefan Mile Kantzy
Kassör

Leif Emil Brynolfsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 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 revisionsssed 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.

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 / 2022

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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