



ÅRSREDOVISNING 2014
Brf Hjortspåret

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjortspåret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2015.
- Större underhåll kommer att ske 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

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

Christer Johan Edvard Carlsund	Suppleant
Glenn Anders Hartikainen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Kerstin Dahlgren
Veronika Elebäck

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2014-08-25. Extra stämma med anledning av antagande av ny lydelse i stadgarnas 9§.

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		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 3 flerbostadshus.

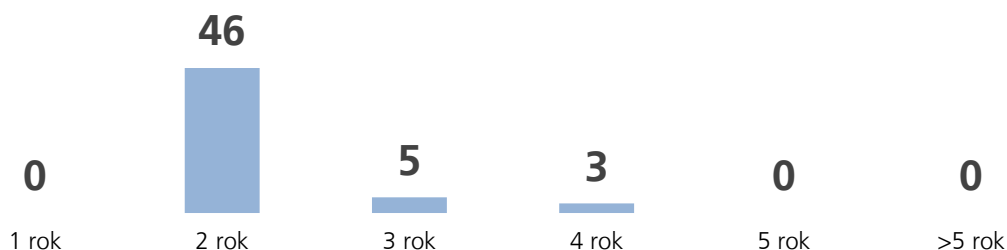
Fastigheternas värdeår är 2000.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 3 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 2009 och sträcker sig fram till 2015.

Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
SBA Systematiskt brandskyddsarbete	2014 - 2015	Översyn och komplettering av utrymningsskyltar och nödljus vid utrymningsvägar i fastighetens allmänna utrymmen
Installation av tidur för portarnas stängningstider, trapphusbelysning och tvättstugor	2014 - 2015	Vid en utredning har konstaterats att föreningens tidur är placerade på icke åtkomlig plats utanför den egna fastigheten, varför nya tidur har installerats.
Indragning av fiber till lägenheter, tvättstugor, en lokal samt styrelserum	2014 - 2015	Enligt tidigare stämmobeslut
Montering av upphängningsanordningar för cyklar, i fastighetens cykelrum	2014	
Renovering och målning av samtliga balkongpartier i fastigheten	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utredning av vissa ventilationsproblem	2015	Frågan kan eventuellt lösas i samband med takrenoveringen 2015
Takrenovering	2015	Enligt plan
Översyn av fastighetens samtliga yttre fönsterbågar till lägenheter.	2015 eller 2016	Genomförande avhängigt av renoveringsbehov i helhet samt beroende på föreningens ekonomiska status
Kontinuerlig uppföljning och översyn av ev. dräneringsbehov och förhindrande av fuktskador	2015 successivt efter behov	Enligt ny plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Uthyrning av lokaler och parkeringsplatser

Föreningen har under året höjt hyrorna för lokaler och parkeringsplatser. Avsikten är att hyrorna bättre ska följa marknaden, varför dessa även kommer att ses över kontinuerligt kommande år.

Hyreshöjning för hyresrätter

Efter avslutad förhandling med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för föreningens hyresrätter med 2 % för tiden april - december 2014.

Efter verksamhetsåret pågår förhandlingar om en ny överenskommelse för 2015.

Avgiftshöjning för bostadsrätter

På grund av en oväntat omfattande takreivering, samt kommande reiveringar för undvikande av fuktskador på källarnivå, har beslut fattats att höja avgifterna med 2 % för år 2015.

Försäljning av hyresrätt

En av föreningens hyresrätter har friställts i februari 2015. Lägenheten kommer att säljas i mitten av april 2015 och beräknas inbringa ca 3 miljoner kronor till föreningen. Intäkten kommer i första hand att användas för takreivering samt kvarvarande medel för amortering av föreningens lån.

Föreningens ekonomi bedöms vara god. Nästa års budget utvisar minskade kostnader för föreningens största utgiftsposter värme och räntekostnader. De minskade värmekostnaderna är bland annat ett resultat av genomförd isolering samt prognosstyrd värme. Lånekostnaderna har sänkts på grund av genomförda amorteringar samt gynnsamma räntenivåer i samband med omsättning av föreningens lån.

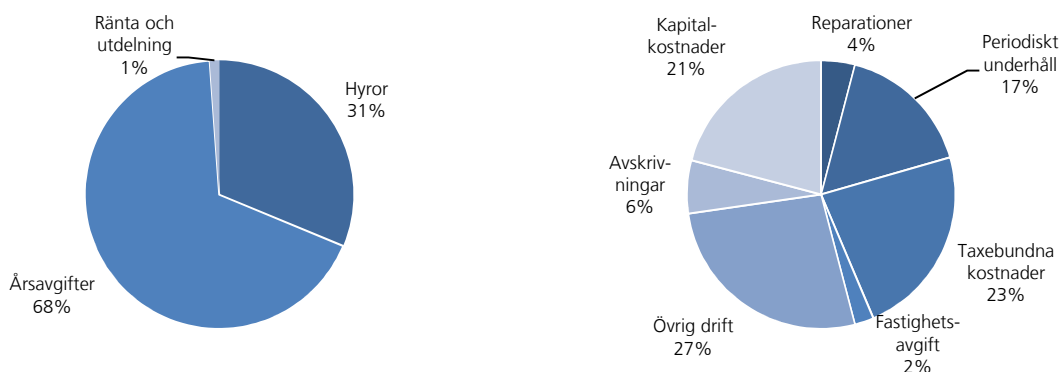
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	3 561 124	550 685
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 008 187	1 982 763
Finansiella intäkter	22 864	4 146
Minskning korta fordringar	48 700	22 937
Lägenhetsupplåtelse	0	7 785 000
	2 079 751	9 794 846
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 138 844	3 277 336
Finansiella kostnader	615 171	733 971
Investeringar i fastigheten	0	660 229
Inköp av inventarier	0	23 846
Minskning av föreningens lån	1 737 500	2 000 000
Minskning av korta skulder	115 671	89 025
	4 607 186	6 784 407
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 033 689	3 561 124
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-2 527 435	3 010 439

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Antagande av nya stadgar

Verksamhetsåret inleddes med ett extra föreningsmöte i augusti 2014, varvid ett andra beslut fattades att anta nya lydelse i stadgarnas 9§, avseende avgift för andrahandsupplåtelse.

Årlig underhållsbesiktning och långtidsbudget

I led med att trygga föreningens framtida ekonomi och kontroll över förväntade renoveringsutgifter har styrelsen anlitat SBC för utförande av en s.k. årlig underhållsbesiktning. I samband med detta har en långtidsbudget tagits fram, som ska korrespondera med kommande, planerade underhåll 2-5 år framåt i tiden. Meningen är att underhållsbesiktningar ska genomföras kontinuerligt av fastighetens tekniska och fysiska status samt att långtidsbudgeten ska ge möjlighet att anpassa eventuellt kommande avgiftshöjningar med förväntade renoveringsbehov.

Indragning av fiber

I enlighet med tidigare stämmobeslut har styrelsen slutfört indragningen av fiber i fastigheten till föreningens samtliga lägenheter samt föreningens styrelserum och en lokal.

Inbrott och Inbrottsrisker

Trots att Stockholm under år 2014 har haft det största inbrottsåret någonsin har föreningen endast drabbats av ett inbrottsförsök. Vid inbrottsförsöket bröts en källardörr upp, vilket möjliggjordes pga. en tidigare felmontering där viktiga beslag saknades i källardörrens ram. Inga personliga tillhörigheter stals eller förstördes.

Händelser efter året

Takrenovering

I syfte att följa den ekonomiska plan som togs fram i samband med förvärvet av fastigheten 2010 har kontroll av yttertaken genomförts för att säkerställa takens kondition och behov av renoveringsåtgärder. Av statusutlåtandets bedömning framgår bland annat att takens nuvarande kondition inte motsvarar förväntningarna enligt den bedömning som gjordes år 2009 inför förvärvet av fastigheten. Den takrenovering, som är nödvändig att genomföra omgående bl.a. på grund av risk för fuktskador och ev. rasrisk med glidande takpapp, kommer att generera en högre kostnad än den kalkylerade enligt ekonomisk plan från år 2009. Kapital kommer att finnas tillgängligt för en sådan renovering, varför denna genomförs omgående.

Utredning av dräneringsbehov

I samband med genomförd underhållsbesiktning framkom misstanke om risk för fuktskador i fastighetens källarplan. En fuktutredning har därför genomförts för fastställande huruvida fastigheten drabbats av fuktskador eller om risk föreligger för eventuellt kommande fuktskador. Utredningen visade att fastigheten inte har några akuta behov av åtgärder och att de indikationer på fukt i fastigheten som föreligger kan åtgärdas successivt och kostnaden därmed delas upp i långtidsbudgeten. Styrelsen fortsätter planläggningen av kommande dräneringsbehov under kommande mandatperiod, i samarbete med föreningens tekniska och ekonomiska förvaltare SBC.

Nya tidur

Med anledning av den inbrottsvåg som Stockholm och Östermalm drabbades av under året, beslutade styrelsen att ändra portarnas stängningstider. I samband med att justering av tiduren skulle genomföras, kunde man efter en noggrann utredning, konstatera att portarnas tidur inte gick att återfinna samt att dessa med största sannolikhet sitter placerade på icke åtkomlig plats utanför den egna fastigheten. Fastigheten har därefter fått egna tidur installerade för portar, belysning i trapphus samt tvättstugor.

Systematiskt Brandskyddsarbete(SBA)

I syfte att efterfölja gällande lag om skydd mot olyckor (SFS 2003:778) har fastigheten genomgått en nulägesanalys avseende föreningens eventuella behov av förbättringar av brandskyddet. Framledes kommer kontinuerliga kontroller att genomföras av styrelsen, för att säkerställa att föreningen uppfyller normen för ett gott brandskydd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 53

Förändring från föregående år: -3

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	650	625	486	486
Hyror/m ² hyresrättsyta	980	822	967	946
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 146	9 972	8 699	8 699
Elkostnad/m ² totalyta	15	18	19	20
Värmekostnad/m ² totalyta	184	232	225	204
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	22	28	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	226	270	294	284
Soliditet (%)	76	74	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-910	-2 176	-597	-26
Nettoomsättning (tkr)	2 008	1 975	2 055	2 039

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

Förtydligande

Ovanstående flerårsöversikt återspeglar nyckeltal framräknade med ytuppgifter uppgivna i taxeringsbesked år 2013. Detta medför att tre av föreningen upplåtna bostadsrätter under år 2013, inte är inkluderade i beräkningen.

Vid omräkning av nyckeltalen, där dessa baseras på ytuppgifter inkluderade de tre bostadsrätter som upplåtits under 2013, blir nyckeltalen följande:

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 434	9 388	10 921	10 921

I denna preliminära beräkning har även nyckeltalen för åren 2011 och 2012 justerats pga. att tidigare beräkningar sannolikt inte har inkluderat förändringar i ytuppgifterna, som uppstått under 2010. Taxeringsbeskedet uppdateras vart tredje år, en uppdatering beräknas ske under slutet av år 2015.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-909 505
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 022 685
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 500
summa ansamlad förlust	-4 115 690

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	183 500
att i ny räkning överförs	-3 932 190

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 002 849	1 974 854
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 338	7 909
		2 008 187	1 982 763
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-920 695	-1 345 339
Driftkostnader	Not 4	-824 799	-928 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 986	-911 553
Personalkostnader	Not 6	-89 364	-91 705
Avskrivningar	Not 7	-186 541	-151 299
		-2 325 385	-3 428 636
		-317 198	-1 445 873
RÖLSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		22 864	4 146
Räntekostnader		-615 171	-733 971
		-592 307	-729 825
ÅRETS RESULTAT		-909 505	-2 175 698

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	80 926 327	81 110 484
Maskiner och inventarier Not 9	20 405	22 790
	80 946 733	81 133 274
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	80 946 733	81 133 274
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	87	0
SBC Klientmedel i SHB	208 951	0
Övriga fordringar	72 044	81 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	38 984
	281 082	120 831
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	824 738	3 100 425
SBC klientmedel i SHB	0	460 699
	824 738	3 561 124
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 105 820	3 681 955
SUMMA TILLGÅNGAR	82 052 553	84 815 229

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		66 194 241	66 194 241
Fond för yttre underhåll	Not 12	183 500	769 204
		66 377 741	66 963 445
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-3 206 185	-1 616 192
Årets resultat		-909 505	-2 175 698
		-4 115 690	-3 791 889
SUMMA EGET KAPITAL		62 262 051	63 171 556
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	19 112 500	21 000 000
		19 112 500	21 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	150 000	0
Leverantörsskulder		95 595	95 757
Skatteskulder		136 178	145 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	296 229	402 336
		678 002	643 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 052 553	84 815 229
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	30 000 000	30 000 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	400 år	400 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år
Vind	30 år	30 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 369 874	1 315 923
	Hyror bostäder	548 875	576 731
	Hyror lokaler	48 700	49 800
	Hyror parkering	17 400	14 400
	Hyror garage	18 000	18 000
		2 002 849	1 974 854

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Avgift andrahandsuthyrning	5 280	0
	Öresutjämning	58	62
	Försäkringsersättning	0	7 847
		5 338	7 909

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 084	31 140
	Fastighetsskötsel beställning	12 026	11 494
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	44 938	43 775
	Fastighetsskötsel gård beställning	36 762	33 502
	Snöröjning/sandning	6 138	21 775
	Städning entreprenad	104 434	63 188
	Städning enligt beställning	4 000	29 894
	Mattvätt/Hyrmattor	16 956	16 600
	OVK Obl. Ventilationskontroll	23 050	25 175
	Bevakning	5 280	5 070
	Gemensamma utrymmen	1 850	0
	Serviceavtal	8 800	0
	Förbrukningsmateriel	10 431	20 246
	Störningsjour och larm	5 490	2 863
		316 239	304 721
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	74 825
	Lokaler	9 606	0
	Gemensamma utrymmen	29 475	1 388
	Tvättstuga	0	4 938
	Sophantering/återvinning	0	30 719
	Entré/trapphus	0	39 456
	Lås	7 366	8 616
	VVS	5 235	41 967
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 009
	Ventilation	0	10 597
	Elinstallationer	3 265	3 456
	Balkonger/altaner	22 838	0
	Mark/gård/utemiljö	34 355	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 559
	Vattenskada	8 500	0
		120 640	232 530
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	60 844
	Tvättstuga	0	388 951
	Källare	16 250	83 938
	Entré/trapphus	0	82 231
	Värmeanläggning	25 441	0
	Huskropp utvändigt	131 625	115 914
	Balkonger/altaner	310 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	76 210
		483 816	808 088
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	920 695	1 345 339

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	40 716	48 453
	Värme	499 728	628 808
	Vatten	72 812	60 794
	Sophämtning/renhållning	37 355	32 717
	Grovsopor	29 159	30 468
		679 769	801 240
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 022	37 415
	Bredband	27 730	22 184
		76 752	59 599
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	68 278	67 900
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	824 799	928 739

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	998	1 796
	Juridiska åtgärder	114 115	533 199
	Inkassering avgift/hyra	11 063	0
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	11 625	16 588
	Föreningskostnader	23 264	7 391
	Förvaltningsarvode	86 484	84 434
	Förvaltningsarvoden övriga	4 563	0
	Administration	6 170	6 190
	Konsultarvode	34 104	256 434
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 600	5 520
		303 986	911 553

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	67 999	68 073
	Sociala kostnader	21 365	23 632
		89 364	91 705

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	115 479	115 479
	Förbättringar	68 678	34 764
	Inventarier	2 385	1 056
		186 541	151 299

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 674 527	81 014 298
	Nyanskaffningar	0	660 229
	Utgående anskaffningsvärde	81 674 527	81 674 527
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-564 043	-413 800
	Årets avskrivningar enligt plan	-184 157	-150 243
	Utgående avskrivning enligt plan	-748 200	-564 043
	Planenligt restvärde vid årets slut	80 926 327	81 110 484
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 267 492	34 267 492
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 115 000	36 115 000
	Taxeringsvärde mark	25 040 000	25 040 000
		61 155 000	61 155 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 899 000	60 899 000
	Lokaler	256 000	256 000
		61 155 000	61 155 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 846	0
	Nyanskaffningar	0	23 846
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 846	23 846
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 056	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 385	-1 056
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 441	-1 056
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 405	22 790
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	27 355
	Bevakning	0	5 280
	Bredband	0	5 546
	Sophämtning	0	175
	Vatten	0	628
		0	38 984

Not 11 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	57 805 640	0	0	57 805 640
Upplåtelseavgifter	8 388 601	0	0	8 388 601
Fond för yttre underhåll	183 500	183 500	-769 204	769 204
S:a bundet eget kapital	66 377 741	183 500	-769 204	66 963 445
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 206 185	585 705	-2 175 698	-1 616 192
Årets resultat	-909 505	-909 505	2 175 698	-2 175 698
S:a ansamlad förlust	-4 115 690	-323 800	0	-3 791 889
S:a eget kapital	62 262 051	-140 300	-769 204	63 171 556

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	769 204	693 864
Reservering enligt stadgar	183 500	183 465
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-769 204	-108 125
Vid årets slut	183 500	769 204

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,090 %	13 262 500	15 000 000	2019-09-01
Handelsbanken	1,640 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
Handelsbanken	4,320 %	2 000 000	2 000 000	2015-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		19 262 500	21 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-150 000	0	
		19 112 500	21 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 512 500 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	4 789
	Värme	0	89 261
	Extern revisor	0	16 500
	Arvoden	68 000	68 000
	Sociala avgifter	21 300	21 300
	Ränta	34 889	56 450
	Grovsopor	0	2 539
	Förutbetalda avgifter och hyror	172 040	143 497
		296 229	402 336

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28/4 2015



Sylvia Helena Sörensen
Ordförande



Petter Bengt Myrehed
Sekreterare



Stefan Mile Kantzy
Kassör



Anna Helena Stolpe
Ledamot



Per Ola Textorius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2015



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Hjortspåret för
räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att jag
följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för
att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller
väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta
revisionsbevis om belopp och annan information i
årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras,
bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga
felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar
jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för
hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en
rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som
är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men
inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i
föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en
utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisnings-
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en
rättvisande bild av BRF Hjortspåret ställning per den 31
december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt
årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig
med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF
Hjortspåret för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det
är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade
förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 maj 2015



Carina Toresson