

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hjortspåret



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjortspåret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sylvia Helena Sörensen	Ordförande
Claes Gustav Storck	Sekreterare
Stefan Mile Kantzy	Kassör
Petter Bengt Myrehed	Ledamot
Adam Erik Christer Söderberg	Ledamot

Glenn Anders Hartikainen	Suppleant
Thomas Åke Mellin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Kerstin Kantzy
Veronika Elebäck

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Spåret:1	2009	Stockholm
Spåret:2	2009	Stockholm
Spåret:3	2009	Stockholm
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 3 flerbostadshus.

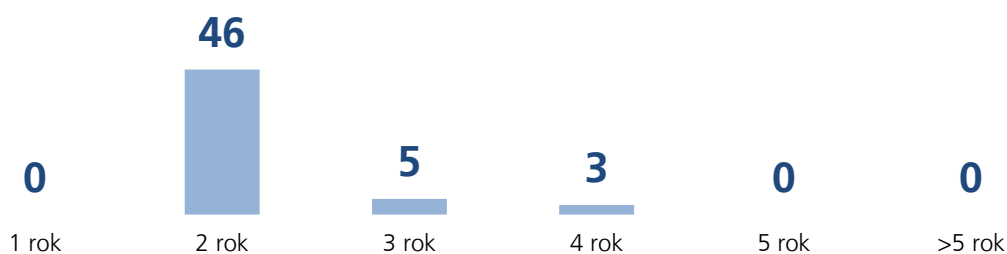
Fastigheternas värdeår är 2000.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Högtrycksspölning av samtliga stammar	2018	
Ventilation i soprum	2018	Enligt underhållsplan
Målning av yttre fönsterbågar	2018	Enligt underhållsplan
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	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

Hyreshöjning för hyresrätter

Efter avslutad förhandling med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för föreningens hyresrätter med 1 % från och med 2018-01-01.

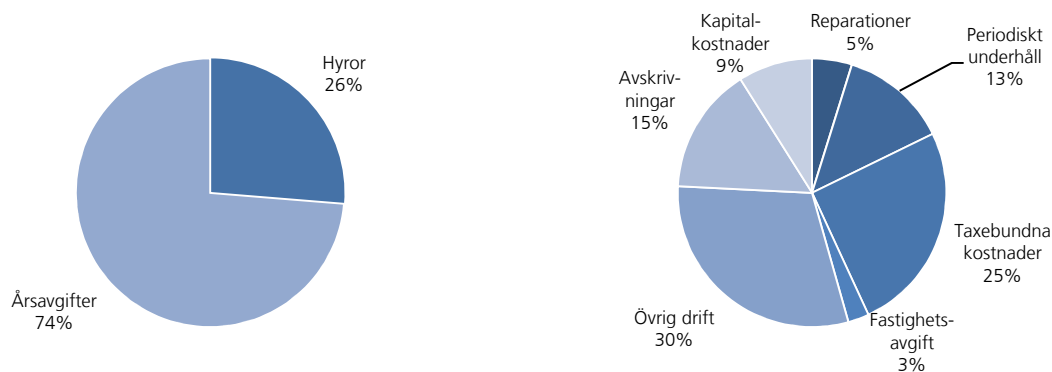
Efter verksamhetsåret har förhandlingar lett fram till en hyreshöjning om 2,35 % från och med den 1 februari 2019.

Föreningens ekonomi bedöms vara god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 743 798	2 031 488
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 047 183	1 977 944
Finansiella intäkter	14	40
Medlemsinsatser	0	3 460 000
Ökning av långfristiga skulder	6 957	0
Ökning av kortfristiga skulder	27 531	10 687
	2 081 685	5 448 671
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 460 109	2 415 828
Finansiella kostnader	290 216	320 278
Ökning av kortfristiga fordringar	2 527	9 388
Minskning av långfristiga skulder	0	2 990 867
	2 752 852	5 736 361
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 072 631	1 743 798
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-671 167	-287 690

*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 1 337 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

Föreningens fastighet kommer inte att tas i anspråk för kommande byggnation av bergumsgarage -

Styrelsen har yttrat sig över planförslaget om nytt bergumsgarage i Hjorthagsberget, där förslaget tidigare har innefattat att delar av föreningens fastighet skulle tas i anspråk för att ingå i bergumsgaraget. Föreningen har i sitt yttrande motsatt sig detta förslag. Med anledning av de synpunkter som framförts, samt en uppdaterad utredning, har förändringar skett avseende bl.a. föreningens fastighet och dess nyttjande för garaget. De tidigare presenterade (och av vår förening avvisade) förslagen har därmed utgått och ett tredje förslag har antagits. Det tredje förslaget innebär att allt som var planlagt under Brf Hjortspårets fastighet har utgått, dessa utrymmen kommer i stället att saneras och därefter fyllas med sten och förseglas med en vattentät betongvägg i fastighetsgränsen.

Målning av fastighetens yttre fönsterbågar Enligt föreningens underhållsplan har målning av fastighetens yttre fönsterbågar genomförts under månaden augusti.

Högtryckspolning av samtliga stammar i fastigheten Spolning har genomförts från samtliga lägenheter, lokaler, källare och övriga gemensamhetsutrymmen, samlingsledningar i källare ut till anslutning för kommunalt avlopp samt funktionskontroll av avloppsventilation. Garanti har lämnats med 1 år avseende efterkommande stopp samt 4 års funktionsgaranti på stående köksstammar.

Säkerhetsåtgärder - Trädgård Styrelsen har tillsett att kommunen har genomfört nedtagning av en björk samt torra grenar från ett antal träd, på det område i parken som utgör kommunens egendom.

Ventilation - Soprum En kanal har bilats upp från soprum till tak och en spiromatic boll har monterats på taket, vilket har resulterat i ett förstärkt självdrag. Genom dessa åtgärder har man kunnat undvika störningsrisker pga. ljud från mekanisk fläkt. Vidtagna åtgärder har resulterat i tillfredställande ventilation från det soprum som tidigare har saknat luftgenomströmning. Åtgärderna har även resulterat i bättre luft i angränsande lägenheter och trapphus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	686	662	620
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 016	881	1 038	1 328
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 515	6 512	7 884	7 525
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	229	225	237	224
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	29	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	121	134	153
Soliditet (%)	82	82	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 198	-1 253	-3 554	-999
Nettoomsättning (tkr)	2 047	1 977	1 998	2 051

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	61 464 020	0	0	61 464 020
Upplåtelseavgifter	15 515 221	0	0	15 515 221
Fond för yttre underhåll	215 130	215 130	-215 130	215 130
S:a bundet eget kapital	77 194 371	215 130	-215 130	77 194 371
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 952 797	-215 130	-1 037 488	-8 700 179
Årets resultat	-1 197 625	-1 197 625	1 252 618	-1 252 618
S:a ansamlad förlust	-11 150 422	-1 412 755	215 130	-9 952 797
S:a eget kapital	66 043 949	-1 197 625	0	67 241 574

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 197 625
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 737 667
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-215 130
summa balanserat resultat	-11 150 422

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

215 000
-10 935 422

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 047 183	1 977 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	500
Summa rörelseintäkter		2 047 183	1 977 944
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 136 664	-2 013 410
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 876	-311 979
Personalkostnader	Not 6	-98 569	-90 439
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-494 497	-494 497
Summa rörelsekostnader		-2 954 606	-2 910 324
RÖRELSERESULTAT		-907 423	-932 380
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 216	-320 278
Summa finansiella poster		-290 202	-320 238
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 197 625	-1 252 618
ÅRETS RESULTAT		-1 197 625	-1 252 618

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 79 736 780	80 228 892
Inventarier	Not 9 10 867	13 251
Summa materiella anläggningstillgångar	79 747 647	80 242 143
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	79 747 647	80 242 143
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	11
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 961 837	1 630 466
Summa kortfristiga fordringar	961 837	1 630 477
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	196 579	196 579
Summa kassa och bank	196 579	196 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 158 416	1 827 056
SUMMA TILLGÅNGAR	80 906 063	82 069 200

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 979 241	76 979 241
Fond för yttre underhåll	Not 11	215 130	215 130
Summa bundet eget kapital		77 194 371	77 194 371
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 952 797	-8 700 179
Årets resultat		-1 197 625	-1 252 618
Summa fritt eget kapital		-11 150 422	-9 952 797
SUMMA EGET KAPITAL		66 043 949	67 241 574
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 12	16 190	9 233
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	13 187 500
Summa långfristiga skulder		16 190	13 196 733
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 187 500	1 000 000
Leverantörsskulder		203 283	187 046
Skatteskulder		164 948	161 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	290 193	282 625
Summa kortfristiga skulder		14 845 924	1 630 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 906 063	82 069 200

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år
Vind	10 år	30 år
Bredbandsinstallation	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 508 004	1 496 038
Hyror bostäder	373 012	373 451
Hyror lokaler	96 600	33 600
Hyror parkering	26 400	26 400
Hyror garage	42 000	42 000
Bredbandsintäkter	1 140	1 140
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 797
Öresutjämning	27	17
	2 047 183	1 977 444

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	500
	0	500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 277	50 114
	Fastighetsskötsel beställning	22 808	20 894
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	110 412	83 986
	Fastighetsskötsel gård beställning	74 936	22 281
	Snöröjning/sandning	91 579	59 121
	Städning entreprenad	111 926	111 000
	Städning enligt beställning	2 263	7 519
	Mattvätt/Hyrmattor	18 240	17 868
	Gemensamma utrymmen	0	3 425
	Sophantering	4 719	4 388
	Gård	0	1 094
	Serviceavtal	14 068	14 934
	Förbrukningsmateriel	5 671	5 937
	Störningsjour och larm	6 615	6 375
	Brandskydd	0	4 558
	Fordon	0	1 079
		516 513	414 573
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	243 750
	Tvättstuga	19 262	5 949
	Entré/trapphus	5 356	4 730
	Lås	2 753	0
	VVS	88 532	8 625
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 631
	Ventilation	18 688	5 313
	Elinstallationer	17 393	1 798
	Tak	4 800	4 800
		156 784	283 596
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	4 173
	Entré/trapphus	0	27 500
	Lås	0	6 238
	Elinstallationer	0	186 715
	Fönster	420 313	0
	Mark/gård/utemiljö	0	72 423
		420 313	297 049
	Taxebundna kostnader		
	El	57 682	51 993
	Värme	605 251	594 201
	Vatten	83 310	79 631
	Sophämtning/renhållning	42 442	40 940
	Grovsopor	33 175	35 345
		821 860	802 110
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 903	36 235
	Kabel-TV	14 479	14 223
	Bredband	83 744	83 744
		138 126	134 202
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 068	81 880
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 136 664	2 013 410

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	70 500	82 256
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	15 000
	Föreningskostnader	1 306	3 100
	Styrelseomkostnader	0	1 200
	Förvaltningsarvode	106 585	94 882
	Administration	9 791	6 303
	Korttidsinventarier	0	4 589
	Konsultarvode	15 034	98 849
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 800
		224 876	311 979
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	78 000	77 998
	Sociala kostnader	20 569	12 441
		98 569	90 439
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	403 677	403 677
	Förbättringar	88 434	88 434
	Inventarier	2 385	2 385
		494 497	494 497

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 872 091	81 872 091
	Utgående anskaffningsvärde	81 872 091	81 872 091
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 643 199	-1 151 087
	Årets avskrivningar enligt plan	-492 112	-492 112
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 135 311	-1 643 199
	Planenligt restvärde vid årets slut	79 736 780	80 228 892
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 267 492	34 267 492
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 974 000	36 974 000
	Taxeringsvärde mark	34 736 000	34 736 000
		71 710 000	71 710 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 623 000	70 623 000
	Lokaler	1 087 000	1 087 000
		71 710 000	71 710 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-10 595	-8 210
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 385	-2 385
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 980	-10 595
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 866	13 251
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	85 785	83 247
	Klientmedel hos SBC	876 052	1 547 219
		961 837	1 630 466

Not 11		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
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				-215 130	-215 130
Vid årets slut				215 130	215 130

Not 12		CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad kredit			0,000 %	300 000	300 000
Utnyttjat kreditbelopp			0,000 %	-16 190	-9 233
Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med			0,000 %	0	0

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

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

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000


Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	78 000	78 000
	Sociala avgifter	19 500	18 470
	Ränta	23 919	23 957
	Avgifter och hyror	168 774	162 198
		290 193	282 625

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar inga större underhållsarbeten för kommande år.

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 21 / 3 2019



Sylvia Helena Sörensen
Ordförande



Claes Gustav Storck
Sekreterare



Stefan Mile Kantzy
Kassör

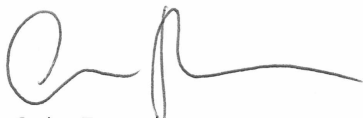


Petter Bengt Myrehed
Ledamot



Adam Erik Christer Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionsd 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
revisionsd 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 2018 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 revisionsd 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 9 april 2019



Carina Toresson