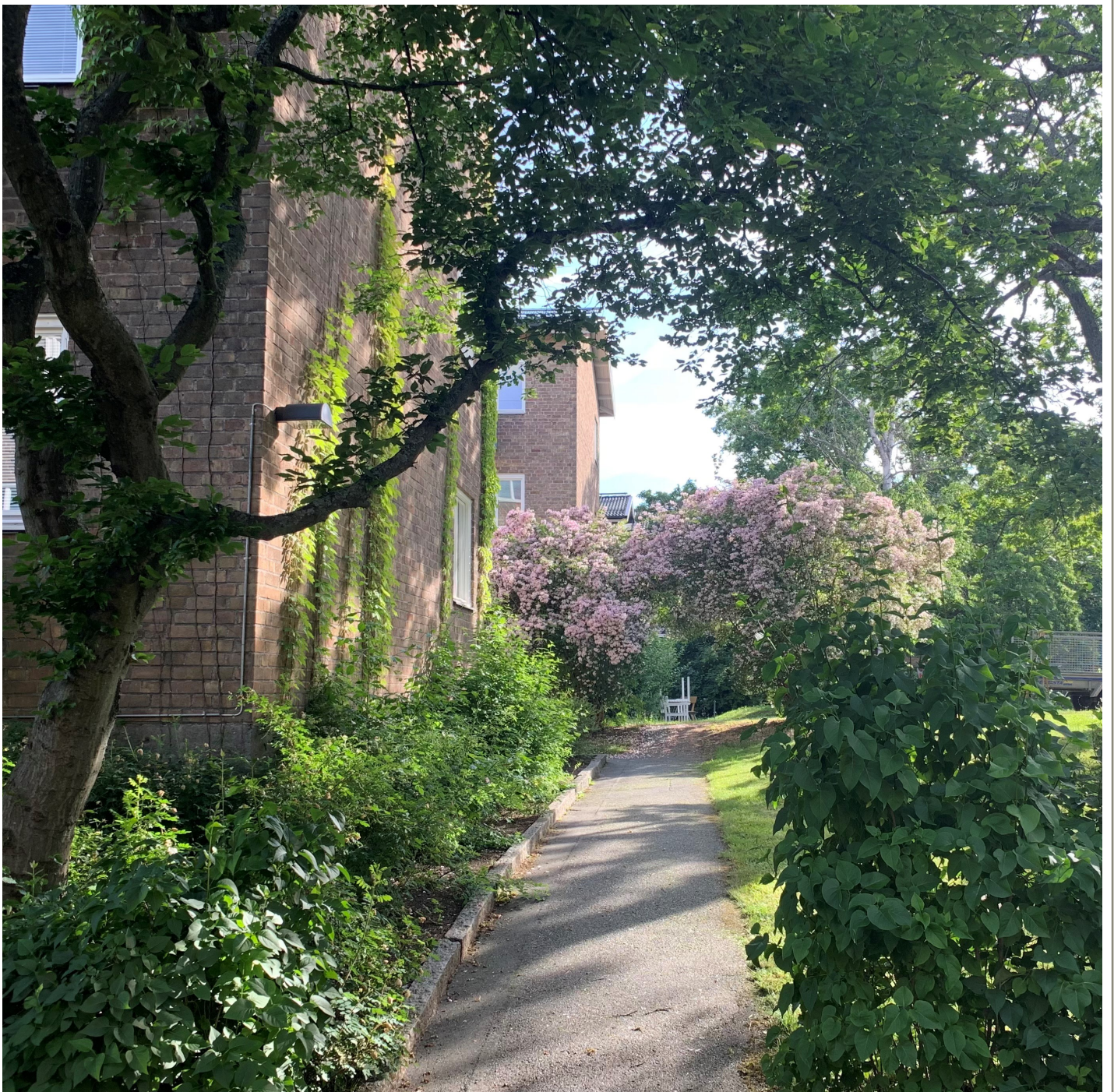


2020

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.

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 boendenytt.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjortspåret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2019-01-25. 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 3 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 2020-06-02.

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.

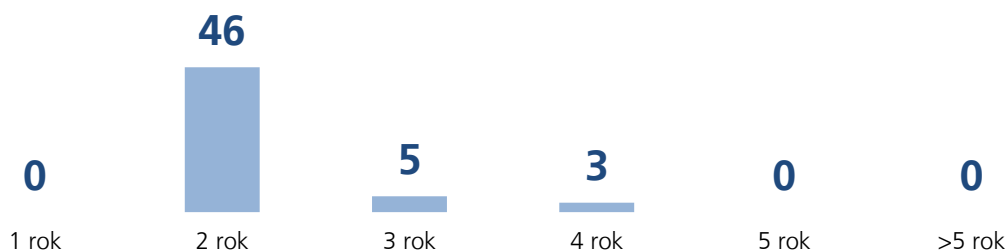
Fastigheternas värdeår är 2000.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 3 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:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till LED-belysning	2020	I syfte att uppnå bättre hållbarhet och lägre energiförbrukning
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 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 1,95 % från och med den 1 april 2020.

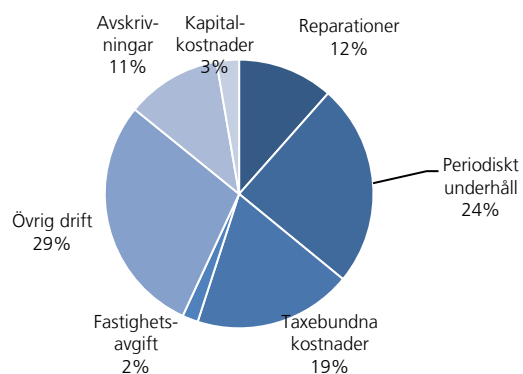
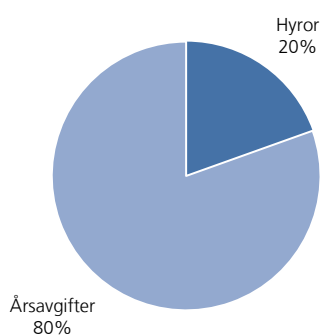
Förhandlingar kommer att genomföras avseende hyreshöjningar för år 2021.

Föreningens ekonomi bedöms vara god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 370 988	1 072 631
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 952 662	2 036 193
Finansiella intäkter	101	18
Minskning kortfristiga fordringar	1 128	0
Medlemsinsatser	7 670 000	3 010 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	111 846
	9 623 891	5 158 057
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 698 583	2 586 424
Finansiella kostnader	115 067	280 093
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 188
Minskning av långfristiga skulder	5 178 923	1 991 995
Minskning av kortfristiga skulder	110 919	0
	9 103 493	4 859 700
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 891 386	1 370 988
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	520 398	298 357

*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 1 429 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

Verksamhetsåret har präglats av anpassningar i föreningsarbetet, på grund av pågående pandemi.

Beslut har fattats avseende genomförande av energideklaration, mätning av radon samt utförande av OVK med samtidig rengöring av fastighetens ventilationskanaler. Åtgärderna kommer att genomföras så fort detta är möjligt med hänsyn till pågående pandemi.

Föreningen har fått en ny möteslokal, genom att den förrådslokal där styrelsen har haft sina möten, har renoverats. Ett separat, låsbart utrymme har skapats för förvaring av föreningens dokument och protokoll, på det "betryggande sätt", som föreskrivs i stadgarna. Åtgärden medför även ökade möjligheter att ianspråkta lokalen för flera ändamål.

I syfte att uppnå bättre hållbarhet och lägre energiförbrukning har föreningen bytt portarnas nummerbelysning, belysning i källare, tvättstugor och övrig utebelysning, till LED-armaturer.

Upplåtelse av hyresrätter

Föreningen har under året sålt två friställda hyresrätter. Intäkterna från försäljningen har använts för renovering av lägenheterna samt amortering av lån. Den ena bostadsrättslägenheten, om 41 kvm, såldes för 3 820 000 kr. Den andra bostadsrättslägenheten, om 41 kvm, såldes för 3 850 000.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st

Nyupplåtelser under året: 2 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	716	695	692	686
Hyror/m ² hyresrättsyta	673	950	1 016	881
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 226	5 602	6 515	6 512
Elkostnad/m ² totalyta	19	23	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	221	224	229	225
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	26	32	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	106	110	121
Soliditet (%)	90	84	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 355	-1 325	-1 198	-1 253
Nettoomsättning (tkr)	1 953	2 036	2 047	1 977

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	2 222 672	0	63 959 020
Upplåtelseavgifter	21 477 549	5 447 328	0	16 030 221
Fond för yttre underhåll	215 130	215 130	-215 260	215 260
S:a bundet eget kapital	87 874 371	7 885 130	-215 260	80 204 501
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 475 225	-215 130	-1 109 543	-11 150 552
Årets resultat	-2 355 384	-2 355 384	1 324 803	-1 324 803
S:a ansamlad förlust	-14 830 609	-2 570 514	215 260	-12 475 355
S:a eget kapital	73 043 762	5 314 616	0	67 729 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 355 384
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 260 095
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-215 130
summa balanserat resultat	14 830 609

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

215 130
-14 615 479

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 952 662	2 036 193
Summa rörelseintäkter		1 952 662	2 036 193
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 210 753	-2 214 743
Övriga externa kostnader	Not 4	-390 285	-265 570
Personalkostnader	Not 5	-97 545	-106 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-494 496	-494 496
Summa rörelsekostnader		-4 193 080	-3 080 921
RÖRELSERESULTAT		-2 240 418	-1 044 728
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 067	-280 093
Summa finansiella poster		-114 966	-280 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 355 384	-1 324 803
ÅRETS RESULTAT		-2 355 384	-1 324 803

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	78 752 557	79 244 668
Inventarier	Not 8	6 097	8 482
Summa materiella anläggningstillgångar		78 758 654	79 253 150
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 758 654	79 253 150
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 780 652	1 261 382
Summa kortfristiga fordringar		1 780 652	1 261 382
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		196 579	196 579
Summa kassa och bank		196 579	196 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 977 231	1 457 961
SUMMA TILLGÅNGAR		80 735 885	80 711 111

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 659 241	79 989 241
Fond för yttre underhåll	Not 10	215 130	215 260
Summa bundet eget kapital		87 874 371	80 204 501
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 475 225	-11 150 552
Årets resultat		-2 355 384	-1 324 803
Summa fritt eget kapital		-14 830 609	-12 475 355
SUMMA EGET KAPITAL		73 043 762	67 729 146
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 11	32 772	24 195
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		7 032 772	7 024 195
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	5 187 500
Leverantörsskulder		227 776	333 521
Skatteskulder		158 884	161 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	272 691	275 643
Summa kortfristiga skulder		659 351	5 957 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 735 885	80 711 111

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.

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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	1 561 687	1 514 548
Hyror bostäder	214 178	342 527
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	10 643	12 955
Öresutjämning	14	24
	1 952 662	2 036 193

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 938	53 503
	Fastighetsskötsel beställning	64 758	33 492
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	145 591	113 616
	Fastighetsskötsel gård beställning	121 679	93 414
	Snöröjning/sandning	19 269	78 631
	Städning entreprenad	125 000	117 093
	Städning enligt beställning	20 219	8 625
	Mattvätt/Hyrmattor	18 524	18 588
	Gemensamma utrymmen	3 369	0
	Sophantering	3 369	4 013
	Gård	3 385	0
	Serviceavtal	15 707	21 276
	Förbrukningsmateriel	0	6 967
	Störningsjour och larm	7 260	0
	Brandskydd	5 762	2 076
	Fordon	200	0
		613 031	551 294
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	98 750	0
	Gemensamma utrymmen	17 723	0
	Tvättstuga	39 923	13 482
	Entré/trapphus	18 543	0
	Lås	18 030	7 851
	VVS	2 081	0
	Värmeanläggning/undercentral	7 544	0
	Ventilation	15 054	10 581
	Elinstallationer	214 759	50 816
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 981	0
	Tak	4 800	25 406
	Mark/gård/utemiljö	6 728	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 444	5 982
	Vattenskada	39 906	0
		497 266	114 117
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	711 875	490 000
	Gemensamma utrymmen	112 500	0
	Entré/trapphus	40 088	0
	Elinstallationer	95 578	0
	Tak	54 776	0
	Mark/gård/utemiljö	37 500	46 780
		1 052 316	536 780
	Taxebundna kostnader		
	El	49 404	59 853
	Värme	584 607	590 491
	Vatten	88 135	69 735
	Sophämtning/renhållning	99 081	36 071
	Grovsopor	0	36 601
		821 227	792 751
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 352	43 234
	Kabel-TV	14 972	14 785
	Bredband	83 744	83 744
		146 068	141 763
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 846	78 038
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 210 753	2 214 743

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	560	0
	Juridiska åtgärder	42 850	21 500
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	15 750
	Föreningskostnader	538	10 238
	Förvaltningsarvode	103 120	101 554
	Administration	12 025	83 952
	Korttidsinventarier	9 870	1 847
	Konsultarvode	199 422	24 709
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 150	6 020
		390 285	265 570
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	81 001	80 999
	Sociala kostnader	16 544	25 113
		97 545	106 112
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	403 677	403 677
	Förbättringar	88 434	88 434
	Inventarier	2 385	2 385
		494 496	494 496

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-2 627 423	-2 135 311
	Årets avskrivningar enligt plan	-492 112	-492 112
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 119 534	-2 627 423
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 752 557	79 244 668
	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 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-15 364	-12 979
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 385	-2 385
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 749	-15 364
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 097	8 482
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	85 623	86 973
	Klientmedel hos SBC	1 694 807	1 174 409
	Fordringar kreditfakturor	222	0
		1 780 652	1 261 382

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		215 260	215 130
	Reservering enligt stadgar		215 130	215 130
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-215 260	-215 000
	Vid årets slut		215 130	215 260

Not 11	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2020-12-31	2019-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	300 000	300 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	-32 772	-24 195

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,350 %	7 000 000	7 000 000	2022-11-30
	Handelsbanken	1,550 %	0	5 187 500	Avslutat
	Summa skulder till kreditinstitut		7 000 000	12 187 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-5 187 500	
			7 000 000	7 000 000	

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar		30 000 000	30 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden		81 000	81 000
	Sociala avgifter		25 450	25 450
	Ränta		7 875	13 120
	Avgifter och hyror		158 366	156 073
			272 691	275 643

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen planerar inga större underhållsarbeten för kommande år.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15/5 2021



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 7/6 2021



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 2020.

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 2020 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 2020 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 7/6 2021



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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

