

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
HJORTHAGSHÖJDEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden

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 2006 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1937-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2012-03-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

David Oscar Eriksson	Ledamot
Eric Martin Hansson	Ledamot
Ulrika Marie Hjelt	Ledamot
Nicklas Erik Larsson	Ledamot
Thomas Gunnar Widén	Ledamot

E Annette C Lind Harris	Suppleant
Maria Isabelle Turesson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG
Peter Modigh	Ordinarie Intern	
Anders Lilja	Suppleant Intern	

Valberedning

Nils Hellström
Christer Langseth

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-22.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOPPLINGSDOSAN 1	1937	Stockholm
RINGLEDNINGEN 1	1937	Stockholm
SVAGSTRÖMMEN 1	1937	Stockholm
ACKUMULATORN 1	1937	Stockholm
ISOLATOR 1	1937	Stockholm
KABEL 1	1937	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2017.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via IF.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

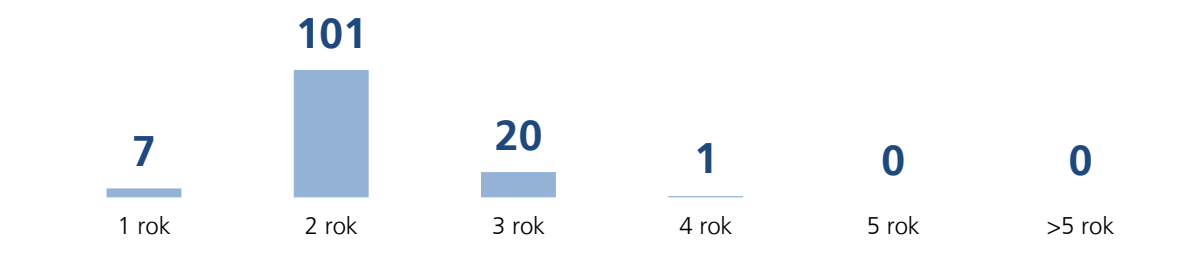
Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 6 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1937.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 146 m², varav 5 965 m² utgör lägenhetsyta och 181 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Patek Sylvia, Syateljé	27 m ²	2013-10-01
Tele 2 Sverige AB	1 m ²	2014-09-30
Ledig	40 m ²	2014-03-31
Klas Hjertberg AB	60 m ²	2014-12-31
Johnny Harrelind, fastighetsmäklare	50 m ²	2015-02-01
Peter Winberg	38 m ²	2014-03-31
Peder Molin	38 m ²	2013-10-31
Christer Langseth, förråd	28 m ²	2013-10-01
Telia Sonera mobile network AB	7 m ²	2013-12-31
Annette Harris Lind, förråd	4 m ²	2015-09-30
Reidar Wige, förråd	4 m ²	2015-09-30
Telenor	1 m ²	2020-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Hobbyrum
Tvättstuga	
Cykelförråd	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering Tvättstuga Ahlsellvägen 12	2014	
Renovering 20 trapphus	2012 - 2013	
Renovering av balkonger	2010	
Ommålning av fönster	2010	
Byte av hängrännor och stuprör	2010	
Stamspolning kök	2003	
Omputsning av fasad	2001 - 2010	2001 vissa sydfasader, 2010 resterande fasader
Elstambyte	1997	
Rörstambyte	1992 - 1994	
Omläggning av tak	1985 - 1986	
Planerat underhåll	År	
Ventilbyte källare, sex fastigheter	2015	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Fastighetsskötsel	Adfingo
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

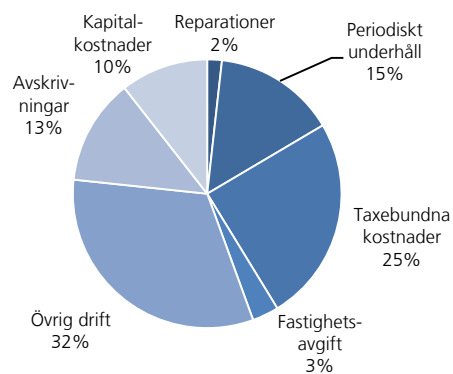
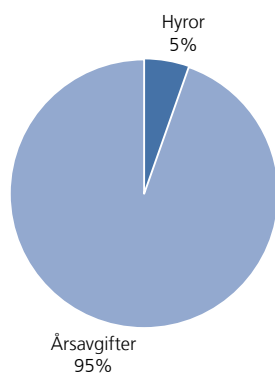
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-07-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-07-01 med 2,50 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	741 308	1 553 864
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	4 867 013	4 836 948
Finansiella intäkter	1 304	784
Minskning korta fordringar	324 999	15 718
Ökning av föreningens lån	774 944	154 829
	5 968 260	5 008 279
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	4 286 165	4 813 842
Finansiella kostnader	591 545	648 219
Inköp av inventarier	327 500	42 965
Minskning av korta skulder	85 432	315 809
	5 290 642	5 820 835
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 418 926	741 308
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	677 618	-812 556

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

I början av januari 2014 startade arbetet med att renovera föreningens tvättstuga. Arbetet gick enligt plan och i slutet av mars kunde vi inviga nya tvättstugan. Under tiden iordningställdes en tillfällig tvättstuga för föreningens medlemmar vid Ahlsellvägen 18.

Från och med februari månad tog vår nya städentreprenör, Global Fastighetservice, över trapphusstädning och gräsklippning. Skälet till byte var framför allt att uppnå högre kvalitet i utförda tjänster.

Händelser efter året

Ett större arbete behöver göras i våra fastigheter med att byta ut ett antal ventiler som är uttjänta. Arbetet måste utföras när värmen inte längre är på och planeras att göras innan sommaren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 129 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 173 st
Förändring från föregående år: +6 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	766	742	717	708
Hyror/m ² hyresrättsyta	685	740	676	702
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 362	3 232	3 206	3 116
Elkostnad/m ² totalyta	11	14	13	20
Värmekostnad/m ² totalyta	172	220	200	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	105	101	88
Soliditet (%)	7	3	3	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-721	-1 277	-702	541
Nettoomsättning (tkr)	4 857	4 757	4 611	4 713

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 965 m² bostäder och 181 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-720 645
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 260 913
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-22 200
summa ansamlad förlust	-2 003 758

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 003 758
----------------------------------	-------------------

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	4 828 795	4 704 061
Övriga rörelseintäkter	Not 2	38 218	132 887
		4 867 013	4 836 948
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 161 872	-1 784 704
Driftkostnader	Not 4	-2 760 445	-2 660 178
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 430	-237 541
Personalkostnader	Not 6	-131 419	-131 419
Avskrivningar	Not 7	-711 252	-653 036
		-4 997 417	-5 466 878
		-130 404	-629 930
RÖLSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 304	784
Räntekostnader		-591 545	-648 219
		-590 241	-647 435
		-720 645	-1 277 365
ÅRETS RESULTAT			

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	17 865 825	18 519 358
Maskiner och inventarier	309 167	39 385
	18 174 992	18 558 743
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 179 992	18 563 743
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
SBC Klientmedel i SHB	1 416 829	0
Övriga fordringar	14 395	7 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 095	357 007
	1 459 319	364 673
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 097	3 415
SBC klientmedel i SHB	0	740 709
	2 097	744 124
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 461 416	1 108 797
SUMMA TILLGÅNGAR	19 641 407	19 672 540

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Inträdesavgifter		2 570	2 570
Medlemsinsatser		146 500	146 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	566 450	544 250
		715 520	693 320
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	16 452
Ansamlad förlust		-1 283 113	0
Årets resultat		-720 645	-1 277 365
		-2 003 758	-1 260 913
SUMMA EGET KAPITAL		-1 288 238	-567 593
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	20 051 829	18 659 657
		20 051 829	18 659 657
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	0	617 228
Leverantörsskulder		308 559	282 714
Övriga kortfristiga skulder		40 943	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	528 315	680 534
		877 817	1 580 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 641 407	19 672 540
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 15	21 999 000	21 769 000
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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år	10-40 år
Stambyte	40 år	40 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Fönster	10 år	10 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	4 568 439	4 427 037
	Hyror lokaler	208 911	225 548
	Hyror antennplats	51 445	51 476
		4 828 795	4 704 061

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Värmeintäkter	28 095	52 356
	Öresutjämning	-86	258
	Försäkringsersättning	0	53 248
	Övriga intäkter	10 209	27 025
		38 218	132 887

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 726	56 623
	Fastighetsskötsel beställning	18 626	15 895
	Snöröjning/sandning	4 981	1 813
	Städning entreprenad	142 444	149 328
	Städning enligt beställning	2 250	0
	Gård	5 054	11 701
	Serviceavtal	4 500	0
	Förbrukningsmateriel	140	4 473
		240 722	239 833
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	34 244	0
	Lokaler	9 831	0
	Tvättstuga	7 933	13 878
	Entré/trapphus	14 183	24 319
	Lås	349	10 861
	Installationer	0	21 250
	VVS	26 500	24 093
	Elinstallationer	0	8 563
	Fasad	4 683	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 220	0
	Vattenskada	0	282 155
		98 943	385 119
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	822 207	0
	Entré/trapphus	0	1 159 752
		822 207	1 159 752
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 161 872	1 784 704
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	66 701	84 174
	Värme	1 054 821	1 351 016
	Vatten	159 493	151 286
	Sophämtning/renhållning	87 837	79 248
	Grovsopor	14 990	14 990
		1 383 842	1 680 714
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	232 544	97 146
	Självrisk	45 000	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	37 194	0
	Tomträttsavgäld	683 875	547 100
	Kabel-TV	196 106	153 269
	Bredband	1 711	1 469
		1 196 430	798 984
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	180 173	180 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 760 445	2 660 178

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	99	99
	Inkassering avgift/hyra	3 000	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	-1 500	30 000
	Föreningskostnader	7 988	11 570
	Styrelseomkostnader	2 392	5 300
	Fritids och Trivselkostnader	1 202	1 585
	Förvaltningsarvode	144 184	140 768
	Förvaltningsarvoden övriga	663	34 563
	Administration	4 170	4 036
	Konsultarvode	53 813	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	16 420	7 820
		232 430	237 541

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	31 419	31 419
		131 419	131 419

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	73 398	69 320
	Förbättringar	580 136	580 136
	Inventarier	57 718	3 580
		711 252	653 036

Not 8	BYGGNADER	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 295 289	31 295 289
	Utgående anskaffningsvärde	31 295 289	31 295 289
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 775 930	-12 126 474
	Årets avskrivningar enligt plan	-653 534	-649 456
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 429 464	-12 775 930
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 865 825	18 519 358
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 364 000	53 364 000
	Taxeringsvärde mark	59 954 000	59 954 000
		113 318 000	113 318 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 000 000	111 000 000
	Lokaler	2 318 000	2 318 000
		113 318 000	113 318 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 746	101 781
	Nyanskaffningar	327 500	42 965
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	472 246	144 746
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-105 361	-101 781
	Årets avskrivningar enligt plan	-57 718	-3 580
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-163 079	-105 361
	Redovisat restvärde vid årets slut	309 167	39 385

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	110 983
	Kabel-TV	0	39 128
	Tomträttsavgäld	0	136 775
	Fastighetskötsel	0	4 730
	Vatten	0	12 679
	Bredband	0	356
	Värmeintäkt	28 095	52 356
		28 095	357 007

Not 12	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	146 500	0	0	146 500
Inträdesavgifter	2 570	0	0	2 570
Fond för yttre underhåll	566 450	22 200	0	544 250
S:a bundet eget kapital	715 520	22 200	0	693 320
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	1 260 913	-1 277 365	16 452
Ansamlad förlust	-1 283 113	-1 283 113	0	0
Årets resultat	-720 645	-720 645	1 277 365	-1 277 365
S:a ansamlad förlust	-2 003 758	-742 845	0	-1 260 913
S:a eget kapital	-1 288 238	-720 645	0	-567 593

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	544 250	522 000
	Reservering enligt stadgar	22 200	22 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	566 450	544 250

Not 14	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2014-12-31	2013-12-31
	Beviljad kredit (kontraktsränta)	0,100 %	1 500 000	1 500 000
	Utnyttjat kreditbelopp	4,750 %	0	0
	Efter balansdagen har föreningens checkkredit utökats med		0	0

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,500 %	1 660 618	1 671 616	2099-12-31
Handelsbanken	1,500 %	879 331	910 367	2099-12-31
Handelsbanken	1,500 %	750 010	776 480	2099-12-31
Handelsbanken	2,510 %	637 019	653 353	2099-12-31
Handelsbanken	2,510 %	1 114 817	1 143 402	2099-12-31
Handelsbanken	1,500 %	1 357 251	1 405 153	2099-12-31
Handelsbanken	1,500 %	772 699	780 038	2099-12-31
Handelsbanken	1,500 %	1 019 043	1 058 589	2099-12-31
Handelsbanken	3,540 %	6 948 604	7 002 887	2015-12-01
Handelsbanken	1,780 %	770 000	797 500	2099-12-31
Handelsbanken	2,510 %	636 187	652 500	2099-12-31
Handelsbanken	2,890 %	937 500	950 000	2016-12-01
Handelsbanken	2,890 %	468 750	475 000	2016-12-01
Handelsbanken	1,840 %	1 100 000	0	2099-12-31
Handelsbanken	2,910 %	1 000 000	1 000 000	2018-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		20 051 829	19 276 885	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-617 228	
		20 051 829	18 659 657	

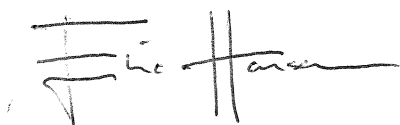
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	9 756
	Värme	0	177 874
	Extern revisor	0	31 500
	Ränta	66 848	80 680
	Förutbetalda avgifter och hyror	461 467	380 724
		528 315	680 534

Styrelsens underskrifter

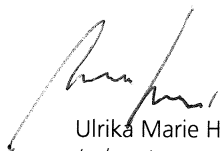
STOCKHOLM den 28 / 3 2015



David Oscar Eriksson
Ledamot



Eric Martin Hansson
Ledamot



Ulrika Marie Hjelt
Ledamot



Nicklas Erik Larsson
Ledamot



Thomas Gunnar Widén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2015



Magnus Prööm
Extern revisor



Peter Modigh
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden, org. nr 702000-8921

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden för år 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska 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 revisorn 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 redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjdens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden för år 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 7 april 2015



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor



Peter Modigh
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 625 000	4 568 439	4 580 000
Hyror lokaler	139 000	208 911	225 600
Hyror antennplats	187 000	51 445	51 500
Värmeintäkter	50 000	28 095	73 000
Öresutjämning	0	-86	0
Övriga intäkter	0	10 209	0
	5 001 000	4 867 013	4 930 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-59 000	-62 726	-58 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-18 626	-20 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-4 981	-30 000
Städning entreprenad	-160 000	-142 444	-153 000
Städning enligt beställning	-5 000	-2 250	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-85 000	0	0
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-3 000
Gård	-10 000	-5 054	-10 000
Serviceavtal	0	-4 500	-4 600
Förbrukningsmateriel	-10 000	-140	-10 000
	-382 000	-240 722	-288 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-34 244	-200 000
Lokaler	0	-9 831	0
Tvättstuga	0	-7 933	0
Entré/trapphus	0	-14 183	0
Lås	0	-349	0
VVS	0	-26 500	0
Fasad	0	-4 683	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 220	0
	-200 000	-98 943	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-900 000	0	0
Tvättstuga	0	-822 207	-600 000
	-900 000	-822 207	-600 000
Taxebundna kostnader			
El	-88 000	-66 701	-90 000
Värme	-1 300 000	-1 054 821	-1 400 000
Vatten	-155 000	-159 493	-149 000
Sophämtning/renhållning	-89 000	-87 837	-81 000
Grovsopor	-15 000	-14 990	-15 000
	-1 647 000	-1 383 842	-1 735 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-114 000	-232 544	-100 000
Självrisk	0	-45 000	0
Markhyra/välgavgift/avgäld	-19 000	-37 194	0
Tomträttsavgäld	-547 100	-683 875	-547 100
Kabel-TV	-160 000	-196 106	-156 300
Bredband	-1 500	-1 711	-1 500
	-841 600	-1 196 430	-804 900
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-183 500	-180 173	-181 300
	-183 500	-180 173	-181 300

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	0	-99	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-3 000	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	1 500	-31 000
Föreningskostnader	-7 000	-7 988	-7 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-2 392	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	-3 000	-1 202	-3 000
Förvaltningsarvode	-150 000	-144 184	-146 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-663	-10 000
Administration	-10 000	-4 170	-10 000
Korttidsinventarier	-5 000	0	-5 000
Konsultarvode	0	-53 813	0
Föreningsavgifter	-13 000	0	-13 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 500	-16 420	-8 000
	-247 500	-232 430	-243 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-31 419	-32 000
	-132 000	-131 419	-132 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-73 400	-73 398	-73 400
Förbättringar	-580 200	-580 136	-580 200
Inventarier	-74 100	-57 718	-89 000
	-727 700	-711 252	-742 600
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 261 300	-4 997 417	-4 927 400
RÖRELSERESULTAT	-260 300	-130 404	2 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	600	741	600
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	433	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	130	0
Låneräntor	-638 000	-584 068	-674 000
Ränta checkräkning	-1 500	-1 502	-1 500
Övriga finansiella kostnader	0	-5 975	0
	-638 900	-590 241	-674 900
RESULTAT	-899 200	-720 645	-672 200