

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshus

Årsredovisning 2021

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Hjorthagshus
702000-8954
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjorthagshus, 702000-8954, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Marianne Natéus	Ordförande	2022
Jonas Lindvall	Ledamot	2022
Tom Honig	Ledamot	2022
Kjell Lindblad	Ledamot	2022
Felicia Geire	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Liina Veidemann	Suppleant	2022
-----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Elias Haraldsson, Moore Allegretto AB	Auktoriserad revisor	2022
---------------------------------------	----------------------	------

Revisorssuppleanter

Niklas Holmberg Peters, Moore Allegretto AB	Revisorssuppleant	2022
---	-------------------	------

Valberedning

Anders Löffberg	Sammanställande	2022
Sofia Sundström		2022
Mats Philipson		2022

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4:e maj 2021, som poströststämma. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter och sammanträtt 16 gånger.

Under 2021 har 50 överlåtelseavtal inkommit. Vid försäljning (överlåtelse) av en lägenhet är det viktigt att den överlåtna lägenheten kan identifieras på ett säkert sätt. Därför ska ett överlåtelsekontrakt - precis som under alla tidigare år - ange det tresiffriga lägenhetsnummer som Brf Hjorthagshus angivit för lägenheten. Detta nummer är också varje bostadsrättshavares medlemsnummer som används vid exempelvis den årliga föreningsstämman, vid ansökningar om andrahandsuthyrning eller all annan kontakt med föreningens styrelse. Det tresiffriga lägenhetsnumret ska även användas vid belåning av lägenheten (pansättning) hos en bank.

Det nationella fyrsiffriga lägenhetsnumret som svenska myndigheter under början av år 2011 introducerat för lägenheterna ska endast användas i samband med frågor som rör folkbokföringen och är alltså en del av lägenhetens postadress.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 465 731 kr och planerat underhåll för 1 333 202 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Förvaltning

Sedan år 2017 samarbetar föreningen med Bredablick Förvaltning för den löpande ekonomiska och tekniska förvaltningen samt för städning av trappuppgångar och gemensamma utrymmen samt skötsel av föreningens utomhusmiljö. Jourservice vid fel som kräver omedelbart ingripande sköts av Bredablicks samarbetspartner Bravida.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Styrelsen är ansvarsförsäkrad i samma bolag.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Jordledningen 1, Jordledningen 2, Kontakten 2, Ledningsstolpen 2, Likströmmen 1, Luftledningen 1, Luftledningen 2 och Växelströmmen 1 i Stockholms kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna är uppförda år 1935 och har 351 lägenheter och 12 lokaler.

Föreningen upplåter 351 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
0	350	0	1

Bostadsarea: 14 861 kvm

Total lokalarea: 624 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Reparation/Underhåll

Fastigheterna har besiktigats och åtgärder genomförts enligt Systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

Föreningens två tvättstugor har vid behov, dvs. när äldre maskiner slutat fungera, utrustats med nya torktumlare, tvättmaskiner samt torkskåp.

Fönsterrenovering

Under året har arbetet med renoveringen av föreningens samtliga fönster fortsatt och avslutats enligt tidsplan. Avskrivningarna påbörjades december 2021. Styrelsen är nöjd med hur arbetet fortlöpt och resultatet. För att alla garantier ska gälla ligger dock ett stort ansvar på varje medlem att skötselråden följs. Fönstren ska rengöras regelbundet, vara stängda när det blåser kraftigt eller regnar och alltid stängas med båda hasparna för att inte vrida sig.

Läckage i kulvert under Motalavägen

I början av februari började en varmvattenledning i kulverten under motlavägen att läcka. Samtliga rör i kulverten var original från 30-talet och väldigt slitna. Alla rören byttes och ett arbete med att kartlägga och se över status på övriga kulvertar i föreningen är planerat.

Takarbeten

I slutet av 2021 påbörjades arbetet med att byta ut föråldrade och ej längre godkända livlinefästen och gummistos på våra tak.

Underhållsplan

I samarbete med Bredablick har styrelsen tagit fram en underhållsplan som uppdateras årligen och sträcker sig 50 år framåt. Den uppdaterade underhållsplanen ger en god överblick över de projekt och investeringar som behöver prioriteras kommande 10-15 år och ger därmed styrelsen möjlighet att planera ekonomin långsiktigt.

Kommunikation

En medlemsfolder med den viktigaste informationen som varje medlem bör känna till har tagits fram av styrelsen under 2021.

Nyhetsbrevet har döpts om till Hjorthagshusbladet och aktualiseras ca en gång/ månad.

Styrelsen vill även påminna om föreningens hemsida som innehåller tydlig och detaljerad information för föreningens medlemmar. Information som endast berör föreningens medlemmar kräver inloggning. Inloggningsinformation har delats ut i brevlådan till samtliga medlemmar. För nyinflyttade medlemmar finns inloggningsinformationen på det välkomstbrev som delas ut i samband med inflyttning. Om medlem saknar inloggning till hemsidan, skicka ett email till: styrelsen@hjorthagshus.se

Ekonomi

Inför 2021 höjdes årsmedlemsavgiften med 7 %. Detta för att möta föreningens ökade drift- och arrendekostnader. Den huvudsakliga anledningen är Stockholms stads kommande höjning för tomträttsavgälden. Föreningen har sedan tidigare fått avslag för ett friköp av tomträten, men tillsammans med våra grannföreningar tittar vi på andra möjliga sätt att bemöta stadens aggressiva tomtgällpolitik.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	14 038	13 067	12 915	13 217
Resultat efter finansiella poster	1 850	1 904	1 828	1 159
Förändring av underhållsfond	3 289	2 273	1 269	1 012
Resultat efter fondförändringar	-1 440	-369	559	147
Soliditet %	45	51	47	41
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	854	798	798	798
Driftskostnad, kr / kvm	559	535	546	513
Ränta, kr / kvm	4	3	6	5
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	229	148	185	65
Lån, kr / kvm	787	496	496	496
Snittränta (%)	0,52	0,65	1,12	0,96

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	5 466 747	7 546 264	-4 322 318	1 903 503
Disposition enligt föreningsstämma			1 903 503	-1 903 503
Avsättning till underhållsfond 2020		3 544 000	-3 544 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2020		-254 754	254 754	
Årets resultat				1 849 563
Vid årets slut	5 466 747	10 835 510	-5 708 061	1 849 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 708 061
Årets resultat före fondförändring	1 849 563
Summa över/underskott	-3 858 497
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Avsättning till underhållsfond	-608 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 333 202
Att balansera i ny räkning	-3 133 295

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	13 672 296	12 795 974
Övriga rörelseintäkter	3	365 679	270 831
Summa rörelseintäkter		14 037 975	13 066 805
		<hr/>	<hr/>
		14 037 975	13 066 805
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-465 731	-550 183
Planerat underhåll	5	-1 333 202	-254 754
Fastighetsavgift/skatt	6	-656 109	-645 579
Driftskostnader	6	-7 998 901	-7 637 605
Övriga kostnader	7	-567 057	-671 361
Personalkostnader	8	-317 186	-277 172
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-788 981	-1 079 246
Summa rörelsekostnader		-12 127 167	-11 115 900
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		1 910 808	1 950 905
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 595	2 334
Räntekostnader		-63 840	-49 736
Summa finansiella poster		-61 245	-47 402
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		1 849 563	1 903 503
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		1 849 563	1 903 503
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		1 849 563	1 903 503

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	23 486 050	6 772 400
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 510 505	1 860 675
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	8 702 584
		<u>24 996 555</u>	<u>17 335 659</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		5 900	5 900
		<u>5 900</u>	<u>5 900</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 002 455</u>	<u>17 341 559</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 643	17 169
Övriga fordringar		33 777	45 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	668 624	640 968
		<u>719 044</u>	<u>703 161</u>
Kassa och bank	13	2 170 428	2 902 835
Summa omsättningstillgångar		<u>2 889 472</u>	<u>3 605 996</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 891 927</u>	<u>20 947 555</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 466 747	5 466 747
Underhållsfond		10 835 510	7 546 264
		<u>16 302 257</u>	<u>13 013 011</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 708 061	-4 322 318
Årets resultat		1 849 563	1 903 503
		<u>-3 858 498</u>	<u>-2 418 815</u>
Summa eget kapital		<u>12 443 759</u>	<u>10 594 196</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	7 687 000	-
		<u>7 687 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 500 000	7 687 000
Leverantörsskulder		1 118 649	753 834
Skatteskulder		54 692	65 276
Övriga skulder		7 886	6 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 079 941	1 840 670
		<u>7 761 168</u>	<u>10 353 359</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 891 927</u>	<u>20 947 555</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 910 808	1 950 905
Avskrivningar	788 981	1 079 246
	2 699 789	3 030 151
Erhållen ränta	2 595	2 334
Erlagd ränta	-63 840	-49 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 638 544	2 982 749
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-15 883	-51 125
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	594 809	377 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 217 470	3 309 214
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 449 877	-10 608 979
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 449 877	-10 608 979
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	12 187 000	-
Amortering av låneskulder	-7 687 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 500 000	-
Årets kassaflöde	-732 407	-7 299 765
Likvida medel vid årets början	2 902 835	10 202 600
Likvida medel vid årets slut	2 170 428	2 902 835

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Det är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3. Detta har för föreningen inneburit att fastighetens tillgångar skrivs av enligt komponentavskrivning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
El	60 år
VA, sanitet	50 år
Fönster	30 år
Tak	30 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	12 690 261	11 865 008
Årsavgifter lokaler	245 148	229 104
Hyror lokaler	624 795	590 022
Övriga objekt	112 092	111 840
Summa	13 672 296	12 795 974

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Överlåtelseavgifter	70 063	44 774
Andrahandsuthyrningsavgifter	79 986	132 858
Övriga intäkter	52 376	67 969
Försäkringsersättningar	163 254	25 230
Summa	365 679	270 831

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	45 081	27 008
Armaturer, gemensamma utrymmen	19 950	10 574
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	44 687	45 861
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 145	-
VA & sanitet, installationer	99 804	85 960
Värme, installationer	55 819	756
Ventilation, installationer	3 711	-
El, installationer	23 085	45 197
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 421	995
Övriga installationer	-	21 213
Huskropp	34 171	27 251
Vattenskador	122 213	235 350
Klottersanering	3 643	1 588
Övrigt	1	48 430
Summa	465 731	550 183

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
VA & sanitet, installationer	1 087 462	-
Huskropp, tak	122 115	-
Markytor	123 625	-
P-platser/garage	-	254 754
Summa	1 333 202	254 754

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	656 109	645 579
Teknisk förvaltning	883 440	1 127 598
Besiktningkostnader	75 559	142 500
Bevakningskostnader	10 456	10 020
Serviceavtal	41 249	41 096
Förbrukningsmaterial	138 226	82 631
Övriga utgifter för köpta tjänster	17 960	16 237
Ei	308 218	229 683
Uppvärmning	3 679 198	3 283 937
Vatten och avlopp	488 675	456 556
Avfallshantering	296 151	244 507
Försäkringar	198 352	137 216
Systematiskt brandskyddsarbete	35 000	37 251
Tomträttsavgälder	1 366 400	1 366 400
Kabel-TV	119 602	118 059
Bredband	334 644	340 139
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 770	3 775
Summa	8 655 010	8 283 184

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	34 349
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 371	4 240
Kontorsmaterial och trycksaker	6 818	-
Tele och post	7 488	6 360
Förvaltningskostnader	438 839	464 162
Revision	43 750	48 438
Självrisker vid skada	4 031	62 172
Jurist- och advokatkostnader	23 067	10 489
Bankkostnader	5 767	5 548
IT-tjänster	1 598	743
Övriga externa tjänster	13 375	22 500
Serviceavgifter till branschorganisationer	11 900	11 660
Övriga externa kostnader	1 054	700
Summa	567 057	671 361

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	190 400	189 200
Övriga kostnadsersättningar	500	150
Löner till anställda	71 271	25 750
Utbildning	2 463	-
Summa	264 634	215 100
Sociala avgifter	52 552	62 072
Summa	317 186	277 172

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	402 023	800 400
Inventarier, maskiner och installationer	386 958	278 846
Summa	788 981	1 079 246

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	43 355 169	43 355 169
-Markanläggningar	107 554	107 554
-Pågående nyanläggningar	8 702 584	-
	52 165 307	43 462 723
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	17 115 673	
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-8 702 584	8 702 584
	8 413 089	8 702 584
Utgående anskaffningsvärden	60 578 396	52 165 307
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-36 582 769	-35 782 369
-Markanläggningar	-107 554	-107 554
	-36 690 323	-35 889 923
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-402 023	-800 400
	-402 023	-800 400
Utgående avskrivningar	-37 092 346	-36 690 323
Redovisat värde	23 486 050	15 474 984
<i>Varav</i>		
Byggnader	23 486 050	6 772 400

Pågående nyanläggningar	-	8 702 584
Taxeringsvärden		
Bostäder	502 000 000	502 000 000
Lokaler	14 400 000	14 400 000
Totalt taxeringsvärde	516 400 000	516 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>158 600 000</i>	<i>158 600 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	3 095 054	3 095 054
	<u>3 095 054</u>	<u>3 095 054</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	36 788	-
	<u>36 788</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	3 131 842	3 095 054
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 234 379	-955 533
	<u>-1 234 379</u>	<u>-955 533</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-386 958	-278 846
	<u>-386 958</u>	<u>-278 846</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-1 621 337	-1 234 379
 Redovisat värde	1 510 505	1 860 675

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	668 624	640 968
Summa	668 624	640 968

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 170 428	2 902 835
Summa	2 170 428	2 902 835

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 500 000	7 687 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 687 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	12 187 000	7 687 000

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	12 187 000	7 687 000
Summa	12 187 000	7 687 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	-	Löst	3 687 000	-	-3 687 000	-
Swedbank	-	Löst	1 000 000	-	-1 000 000	-
Swedbank	-	Löst	3 000 000	-	-3 000 000	-
Swedbank	0,41 %	2023-09-25	-	3 687 000	-	3 687 000
Swedbank	0,37 %	2022-11-28	-	4 500 000	-	4 500 000
Swedbank	0,41 %	2023-09-25	-	1 000 000	-	1 000 000
Swedbank	0,41 %	2023-09-25	-	3 000 000	-	3 000 000
Summa			7 687 000	12 187 000	-7 687 000	12 187 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	125 132	124 332
Upplupna räntekostnader	10 045	8 609
Förutbetalda intäkter	1 119 197	852 792
Upplupna driftskostnader	825 567	854 937
Summa	2 079 941	1 840 670

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	27 314 000	27 314 000
Summa ställda säkerheter	27 314 000	27 314 000
I eget förvar	13 640 000	13 640 000

Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Marianne Natéus
Styrelseordförande

Jonas Lindvall

Tom Honig

Kjell Lindblad

Felicia Geire

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Moore Allegretto AB

Elias Harladsson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning Brf Hjorthagshus

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Mar 15 2022 09:12AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 622995577E23A
MAR 15 2022 09:12AM

Registrerade händelser

Mar 10 2022 KL. 07:22AM	Camilla Lindblom skickade dokumentet till deltagarna
Mar 10 2022 KL. 12:37PM	Marianne Natéus granskade dokumentet:
Mar 10 2022 KL. 12:39PM	Marianne Natéus signerade dokumentet online
Mar 10 2022 KL. 10:51AM	Tom Honig granskade dokumentet:
Mar 10 2022 KL. 10:51AM	Tom Honig signerade dokumentet online
Mar 14 2022 KL. 08:37PM	Kjell Lindblad granskade dokumentet:
Mar 14 2022 KL. 08:38PM	Kjell Lindblad signerade dokumentet online
Mar 13 2022 KL. 08:12AM	Jonas Lindvall granskade dokumentet:
Mar 13 2022 KL. 08:12AM	Jonas Lindvall signerade dokumentet online
Mar 11 2022 KL. 09:21PM	Felicia Geire granskade dokumentet:
Mar 11 2022 KL. 09:22PM	Felicia Geire signerade dokumentet online
Mar 15 2022 KL. 09:09AM	Elias Haraldsson granskade dokumentet:
Mar 15 2022 KL. 09:12AM	Elias Haraldsson signerade dokumentet online
Mar 15 2022 KL. 09:12AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 622995577e23a har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjorthagshus
Org.nr 702000-8954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Moore Allegretto AB

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	rJ8R36Tb5-r1xIR2apZc
Document	Brf Hjorthagshus 210101-211231 RB.pdf
Pages	3
Sent by	Elias Haraldsson

Activity log

E-mail invitation sent

2022-03-15 09:23:21 CET,

Document signed by Elias Lars Magnus Haraldsson

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

