



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hjortspåret

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spåret:1	2009	Stockholm
Spåret:2	2009	Stockholm
Spåret:3	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2000

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 2 508 kvm och 3 lokaler om 104 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 642 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Emil Brynolfsson	Ordförande
Fredrik Gustaf Alexander Leissner	Styrelseledamot
Hanna Frida Edwards	Styrelseledamot
Herbert Gaugl	Styrelseledamot
Stefan Mile Kantzy	Styrelseledamot
Vincent Francois Gliniewicz	Styrelseledamot
Eva Köhqvist	Styrelseledamot Avgått
Glenn Hartikainen	Tjänstgörande suppleant
John Sjöberg	Suppleant
Susanna Alm Westman	Suppleant

### Valberedning

Sara Carlsson  
Helena Eskelinen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Carina Toresson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

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

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk och administrativ förvaltning

Teknisk förvaltning

Teknisk jourtjänst

Två Smålänningar AB

Två Smålänningar AB

Sita Sverige AB

Flexibla Fastighets Service

Elis Textil Service AB

Ownit Bredband AB samt TMK Kommunikations AB

Com Hem AB

Fortum Distribution AB

AB Fortum Värme

Stockholm Vatten AB

Handelsbanken

Ingår i fastighets försäkringen

Bostadsrätternas fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg och Partners

Trafikkontoret, Avd för avfall

SBC

Flexibla Fastighets Service

Securitas Sverige AB, Avd

Jourmontör

Snöröjning inkl. sandning

Trädgårdsskötsel

Grovsopor

Städning

Entrémattor

Fiberförbindelse (IP-baserade tjänster)

Interaktiva tjänster, kabel-tv m.m.

Elnät

Värme

Vatten

Bank

Skadedjur

Fastighetsförsäkring

Hushållsavfall

## Övrig verksamhetsinformation

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 2016-2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmsta åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Den 1/3 2023 höjdes medlemsavgifterna samt hyresavgifterna med 5%

Föreningen ligger vid dags dato i tvist med den före detta hyresgästen HMNL Entreprenad som inte betalat sin medlemsavgift (7000kr/månad) sedan april 2023. Föreningen har tagit hjälp av jurist för att lösa denna utmaning och ärendet hanteras just nu av kronofogden.

Medlemsavgiften höjdes med 10% 1/1 2024. Styrelsen ser över tid över de kostnader som föreningen har och styrelsen har försökt att minska detta under året, däremot så utsluts inte kommande höjningar framåt.

### Förändringar i avtal

Styrelsen har uppdaterat städavtalet vilket resulterat i lägre städkostnader.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 60 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 999 823	1 936 924	1 960 577	1 952 662
Resultat efter fin. poster	-1 079 935	-2 601 759	-832 411	-2 355 384
Soliditet (%)	93	93	91	90
Yttre fond	835 412	592 507	313 704	215 130
Taxeringsvärde	136 476 000	136 476 000	104 568 000	104 568 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	693	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 061	2 294	3 211	3 211
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 893	1 893	2 650	2 650
Sparande per kvm totalyta, kr	-198	-735	-78	-306
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	35	20	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	261	266	214	221
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	34	31	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	335	335	265	273
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,34	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,98	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningens drift för 2023 blev högre än beräknat. Detta åtgärdas med avgiftshöjningar samt genomgång och ändring av befintliga avtal för att sänka kostnaderna. Styrelsen kan inte utesluta nya avgiftshöjningar för att täcka högre kostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	67 293 028	-	-	67 293 028
Upplåtelseavgifter	24 316 213	-	-	24 316 213
Fond, yttre underhåll	592 507	-166 523	409 428	835 412
Balanserat resultat	-16 040 397	-2 435 236	-409 428	-18 885 061
Årets resultat	-2 601 759	2 601 759	-1 079 935	-1 079 935
<b>Eget kapital</b>	<b>73 559 592</b>	<b>0</b>	<b>-1 079 935</b>	<b>72 479 657</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 475 633
Årets resultat	-1 079 935
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-409 428
<b>Totalt</b>	<b>-19 964 996</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	71 250
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-19 893 746</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 999 823	1 936 924
Övriga rörelseintäkter	3	112 170	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 111 993</b>	<b>1 936 924</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 137 000	-3 505 202
Övriga externa kostnader	9	-258 199	-328 320
Personalkostnader	10	-97 250	-94 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-478 650	-494 496
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 971 099</b>	<b>-4 422 750</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-859 106</b>	<b>-2 485 826</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 140	835
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-221 969	-116 768
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-220 829</b>	<b>-115 933</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 079 935</b>	<b>-2 601 759</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 079 935</b>	<b>-2 601 759</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	77 291 011	77 768 333
Maskiner och inventarier	13	0	1 328
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 291 011</b>	<b>77 769 661</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>77 291 011</b>	<b>77 769 661</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		80 923	22 761
Övriga fordringar	14	595 180	1 332 709
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>676 103</b>	<b>1 355 470</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		197 721	196 737
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>197 721</b>	<b>196 737</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>873 824</b>	<b>1 552 207</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>78 164 835</b>	<b>79 321 868</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		91 609 241	91 609 241
Fond för yttre underhåll		835 412	592 507
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>92 444 653</b>	<b>92 201 748</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-18 885 061	-16 040 397
Årets resultat		-1 079 935	-2 601 759
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-19 964 996</b>	<b>-18 642 156</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>72 479 657</b>	<b>73 559 592</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	15	19 034	3 268
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 034</b>	<b>3 268</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		155 844	313 910
Skatteskulder		197 352	179 252
Övriga kortfristiga skulder		0	-18 128
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	312 948	283 974
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 666 144</b>	<b>5 759 008</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 164 835</b>	<b>79 321 868</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-859 106</b>	<b>-2 485 826</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	478 650	494 496
Erhållen ränta	1 140	835
Erlagd ränta	-215 524	-110 789
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-594 840</b>	<b>-2 101 284</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 392	-24 371
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-99 309	242 796
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-678 757</b>	<b>-1 882 859</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	3 950 000
Amortering av lån	0	-2 000 000
Förändring av checkräkningskredit	15 766	-37 238
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>15 766</b>	<b>1 912 762</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-662 991</b>	<b>29 903</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 439 245</b>	<b>1 409 342</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>776 254</b>	<b>1 439 245</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hjortspåret har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,87 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 680 306	1 590 344
Hysesintäkter bostäder	140 630	169 556
Hysesintäkter lokaler	96 600	96 600
Hysesintäkter garage	42 000	42 000
Hysesintäkter p-plats	26 400	26 400
Bredband	1 140	1 140
Dröjsmålsränta	228	0
Pantsättningsavgift	1 575	8 453
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	4 379	2 415
Öres- och kronutjämning	0	16
<b>Summa</b>	<b>1 999 823</b>	<b>1 936 924</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Försäkringsersättning	112 170	0
<b>Summa</b>	<b>112 170</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	37 698	35 952
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 182	81 761
Fastighetsskötsel gård enl avtal	143 936	154 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	93 803	45 261
Städning enligt avtal	202 047	181 348
Städning utöver avtal	0	11 024
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	94 763
Brandskydd	5 999	5 736
Myndighetstillsyn	15 000	0
Gårdkostnader	4 325	33 750
Gemensamma utrymmen	0	5 044
Sophantering	0	3 948
Snöröjning/sandning	83 321	65 382
Serviceavtal	9 593	20 793
Mattvätt/Hyrmattor	23 490	21 013
Förbrukningsmaterial	11 270	9 688
<b>Summa</b>	<b>643 664</b>	<b>769 463</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	137 277
Bostadsrättslägenheter	0	603 035
Tvättstuga	3 200	9 821
Sophantering/återvinning	33 312	0
Dörrar och lås/porttele	65 664	14 891
VVS	12 663	28 698
Värmeanläggning/undercentral	0	9 938
Ventilation	1 075	6 606
Elinstallationer	0	5 237
Tak	12 019	4 800
Mark/gård/utemiljö	0	46 345
Vattenskada	806	412 633
Skador/klotter/skadegörelse	4 150	1 313
<b>Summa</b>	<b>132 888</b>	<b>1 280 593</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Sophantering/återvinning	77 900	0
Gemensamma utrymmen	0	42 323
Tak	0	118 750
Mark/gård/utemiljö	0	5 450
<b>Summa</b>	<b>77 900</b>	<b>166 523</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	75 343	92 579
Uppvärmning	690 085	701 807
Vatten	118 712	90 826
Sophämtning/renhållning	130 833	155 543
<b>Summa</b>	<b>1 014 973</b>	<b>1 040 755</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	60 546	51 512
Kabel-TV	17 373	15 827
Bredband	89 090	83 744
Fastighetsskatt	100 566	96 786
<b>Summa</b>	<b>267 575</b>	<b>247 869</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	0
Tele- och datakommunikation	11 285	0
Juridiska åtgärder	50 444	40 313
Befarade förluster	18 128	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	16 625
Föreningskostnader	6 173	3 819
Förvaltningsarvode enl avtal	110 796	107 702
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	11 179	19 726
Konsultkostnader	16 010	128 281
Bostadsrätterna Sverige	6 310	6 310
OBS-konto	0	5 544
<b>Summa</b>	<b>258 199</b>	<b>328 320</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	81 000	79 004
Arbetsgivaravgifter	16 250	15 727
<b>Summa</b>	<b>97 250</b>	<b>94 731</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	216 945	116 667
Ränta checkräkning	4 888	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	136	101
<b>Summa</b>	<b>221 969</b>	<b>116 768</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	81 872 091	81 872 091
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>81 872 091</b>	<b>81 872 091</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 103 758	-3 611 646
Årets avskrivning	-477 322	-492 112
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 581 080</b>	<b>-4 103 758</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>77 291 011</b>	<b>77 768 333</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 267 492</i>	<i>34 267 492</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	55 076 000	55 076 000
Taxeringsvärde mark	81 400 000	81 400 000
<b>Summa</b>	<b>136 476 000</b>	<b>136 476 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	23 846	23 846
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 846</b>	<b>23 846</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-22 518	-20 133
Avskrivningar	-1 328	-2 385
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-23 846</b>	<b>-22 518</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>1 328</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	16 647	89 979
Klientmedel	0	1 242 406
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	222
Transaktionskonto	578 533	0
Borgo räntekonto	0	102
<b>Summa</b>	<b>595 180</b>	<b>1 332 709</b>

## NOT 15, CHECKRÄKNINGSKREDIT

Beviljad kredit är 300 000kr

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-31	5,06 %	5 000 000	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
Varav kortfristig del			5 000 000	5 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	20 381	13 936
Uppl kostnad arvoden	81 000	81 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 450	25 420
Förutbet hyror/avgifter	186 117	163 618
<b>Summa</b>	<b>312 948</b>	<b>283 974</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Se tidigare skrivning angående tvist med hyresgäst.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Emil Brynolfsson  
Ordförande

---

Fredrik Gustaf Alexander Leissner  
Ledamot

---

Glenn Hartikainen  
Signerande suppleant

---

Hanna Frida Edwards  
Ledamot

---

Herbert Gaugl  
Ledamot

---

Stefan Mile Kantzy  
Ledamot

---

Vincent Francois Gliniewicz  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 15:17

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.05.2024 13:43

DOCUMENT ID:

Hy\_WQ6N7R

ENVELOPE ID:

ryDWmaN7C-Hy\_WQ6N7R

DOCUMENT NAME:

Brf Hjortspåret, 769608-2598 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VINCENT FRANCOIS GLINIEWICZ vincent.gliniewicz@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 14:30 17.05.2024 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/27) IP: 94.191.137.253
2. GLENN ANDERS HARTIKAINEN glenn.hartikainen@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 20:09 17.05.2024 19:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/04) IP: 82.183.14.88
3. Stefan Mile Kantzy stefankantzy@hotmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 06:49 18.05.2024 06:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/30) IP: 82.183.14.73
4. EMIL BRYNOLFSSON emil.brynolfsson@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2024 11:10 19.05.2024 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/04/07) IP: 82.183.14.97
5. Fredrik Gustaf Alexander Leissner gustaf.leissner@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 09:00 20.05.2024 08:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/18) IP: 217.213.85.198
6. Hanna Frida Edwards edwardshanna@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 11:18 20.05.2024 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/01) IP: 158.255.217.15
7. HERBERT GAUGL hjortsparet@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 11:31 20.05.2024 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/06/19) IP: 83.185.32.83
8. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	20.05.2024 15:17 20.05.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.71.249.61

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

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

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

### **Upplysning**

Föreningens nuvarande intäktsnivå täcker inte föreningens kostnader för den löpande driften. Därutöver finns en förväntad årlig kostnad för underhåll av fastigheten enligt underhållsplan, vars framtida finansiering även behöver säkerställas. Styrelsen har informerats om detta i särskild skrivning och uppmanas arbeta vidare med frågan för att uppnå en långsiktigt hållbar nivå.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.05.2024 15:18

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 17.05.2024 13:43

DOCUMENT ID:  
r1\_XTVQR

ENVELOPE ID:  
B1lvWmpEQR-r1\_XTVQR

DOCUMENT NAME:  
RB BRF Hjortspa?ret 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	20.05.2024 15:18 20.05.2024 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.71.249.61

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed