



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Johan Schelin	Ordförande
Anna Sophia Forsberg	Ledamot
Antonia Klein	Ledamot
Gustav Martin Persson	Ledamot
Anna Römnesten	Ledamot
Martina Torstensson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG AB
Thomas Widén	Ordinarie Intern	
Peter Modigh	Suppleant Intern	

### Valberedning

Magnus Berg  
Ebba Bohlin

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

### Fastighetsfakta

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.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

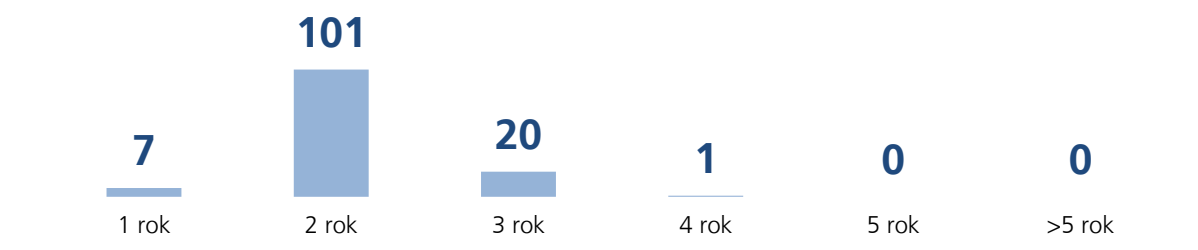
Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 6 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1937.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 264 m<sup>2</sup>, varav 5 965 m<sup>2</sup> utgör boyta och 299 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Sylvia Lindén Bergman, Syateljé	27 m <sup>2</sup>	2023-10-01
Net4mobility	1 m <sup>2</sup>	2025-09-30
Heurlin Karbin AB, Wenströmsvägen 5	40 m <sup>2</sup>	2023-12-31
Ida Mirow, Ateljé	60 m <sup>2</sup>	2025-09-15
Mampasi AB, Butikslokal Wenströmsvägen 6	50 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Peter Winberg	38 m <sup>2</sup>	2025-03-31
Peder Molin	38 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Källarlokal Ahlsellvägen 22	44 m <sup>2</sup>	
TeliaSonera Sverige AB	1 m <sup>2</sup>	2023-12-31
Annette Harris Lind, förråd	4 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Telenor Sverige AB	1 m <sup>2</sup>	2023-03-31

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Gemensamhetslokal Tvättstuga Cykelförråd	Hobbyrum

### **Byggnadernas tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av inventarier och lös inredning	2021 - 2022	Avser kvalitativa trädgårdsmöbler samt del av lös inredning i styrelserum.
Upprättande av ny underhållsplan med tillhörande vårdprogram	2021 - 2022	I de nya styrdokumenterna ska kunskap och erfarenheter av de senaste decenniernas stora projekt (omputsning av fasader, rekonstruktion av balkonger, trapphus, dörr- och fönsterrenoveringen m.m.) inarbetas för att kunna ligga till grund för en fortsatt långsiktig och hållbar förvaltning.
Totalrenovering av fönster samt utvändiga dörrar och portar	2019 - 2021	Samtliga fastigheter. Avser utvändig målning av lägenhetsfönster i omfattning enligt stadgar. Därtill totalrenovering av utvändiga träportar, trä- och ståldörrar samt utvändiga ståldetaljer såsom räcken, piskställningar m.m.
Installation av termostatventiler på radiatorer	2017 - 2018	Samtliga fastigheter.
Byte av stamventiler för värmesystem	2017	Samtliga fastigheter.
Stamspolning	2015	Samtliga fastigheter.
Renovering av tvättstuga	2014	Inklusive inrättande av duschrum.
Trapphusrenovering	2012 - 2013	Samtliga fastigheter. Ommålning samt nya portregister.
Ny fjärrvärmeväxlare	2011	I pannrummet, Ahlsellvägen 16.
Byte av hängrännor och stuprör	2010	Utom Ahlsellvägen 12—22.
Omputsning av fasader	2010	Utom gavel- och sydfasader Ahlsellvägen 4—6 samt sydfasad Ahlsellvägen 12—22 (omputsade 2001).
Renovering av balkonger	2010	Samtliga fastigheter. Omgjutning av balkongplattor och rekonstruktion och barnsäkerhetsanpassning av stålräcken.
Byte av elstigare	1997	Samtliga fastigheter. Stigare Wenströmsvägen 5 bytt ånyo 2018.
Stambyten	1992 - 1994	Samtliga fastigheter.
Omläggning av tak	1985 - 1986	Samtliga fastigheter.
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ny permanent lösning för hantering av hushållssopor och matavfall	2019—	Samtliga fastigheter. Förstudie framtagen. Insamling av matavfall blir obligatoriskt i Stockholms stad fr.o.m. 2023.
Dränering utanför Wenströmsvägen 5-9	2023	
Spolning av avloppstammar	2023	Samtliga fastigheter.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele 2 (f.d. Comhem)
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Fastighetsskötsel	Adfingo fastighetsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges bostadsrättscentrum AB
Trapphusstädning	Activa service AB
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB

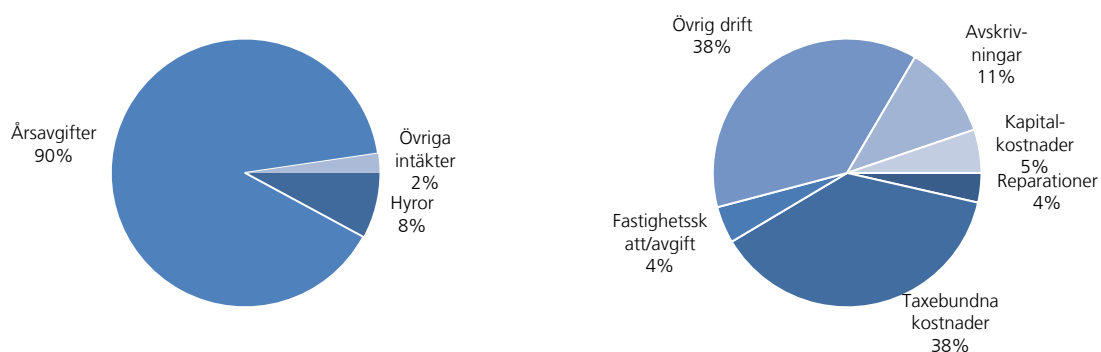
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 2 486 791	2021 2 216 487
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 253 069	5 137 029
Finansiella intäkter	4 904	317
Minskning kortfristiga fordringar	0	34 849
Ökning av kortfristiga skulder	419 078	0
	<b>5 677 051</b>	<b>5 172 195</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 698 625	4 461 252
Finansiella kostnader	296 595	136 954
Ökning av kortfristiga fordringar	77 479	0
Minskning av långfristiga skulder	263 480	241 230
Minskning av kortfristiga skulder	0	62 455
	<b>5 336 179</b>	<b>4 901 891</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 827 662</b>	<b>2 486 791</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>340 871</b>	<b>270 304</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen tog fram offert för säkerhetsdörrar till intresserade medlemmar.

Avtal har slutits med Bredablick om teknisk förvaltning. Avlatet börjar gälla 1 januari 2023.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i samtliga lägenheter.

En ny underhållsplan har tagit fram.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 129 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 182

Tillkommande medlemmar: 27

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 188

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	791	789	791	791
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	821	611	512	831
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 716	3 760	3 800	2 996
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	16	13	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	252	213	196	212
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	35	33	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	47	22	35	18
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-535	-100	-4 294	-1 794
Nettoomsättning (tkr)	5 161	5 059	5 062	5 259

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 965 m<sup>2</sup> bostäder och 299 m<sup>2</sup> lokaler.

### Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	146 500	0	0	146 500
Inträdesavgifter	2 570	0	0	2 570
Fond för yttre underhåll	988 614	826 278	-459 794	622 130
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 137 684</b>	<b>826 278</b>	<b>-459 794</b>	<b>771 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 414 420	-826 278	360 216	-7 948 358
Årets resultat	-375 966	-375 966	99 578	-99 578
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-8 790 387</b>	<b>-1 202 244</b>	<b>459 794</b>	<b>-8 047 936</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-7 652 703</b>	<b>-375 966</b>	<b>0</b>	<b>-7 276 736</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-375 966
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 588 142
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-826 278
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 790 386</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-8 790 386</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 161 170	5 059 081
Övriga rörelseintäkter	Not 3	91 898	77 949
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 253 069</b>	<b>5 137 029</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 091 529	-3 998 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-449 179	-328 157
Personalkostnader	Not 6	-157 917	-134 832
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-638 719	-638 719
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 337 344</b>	<b>-5 099 971</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-84 275</b>	<b>37 058</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 904	317
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 595	-136 954
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-291 691</b>	<b>-136 637</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-375 966</b>	<b>-99 578</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-375 966</b>	<b>-99 578</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	12 680 766	13 319 485
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 680 766</b>	<b>13 319 485</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 685 766</b>	<b>13 324 485</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		95 210	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 831 220	2 508 080
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 926 430</b>	<b>2 508 080</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 092	3 092
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 092</b>	<b>3 092</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 929 522</b>	<b>2 511 172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 615 288</b>	<b>15 835 657</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inträdesavgifter		2 570	2 570
Medlemsinsatser		146 500	146 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	988 614	622 130
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 137 684</b>	<b>771 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 414 420	-7 948 358
Årets resultat		-375 966	-99 578
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 790 387</b>	<b>-8 047 936</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-7 652 703</b>	<b>-7 276 736</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	-125 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>-125 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	22 164 622	22 553 102
Leverantörsskulder		185 121	47 209
Skatteskulder		29 762	24 706
Övriga skulder		15 533	-6 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	872 953	618 470
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 267 991</b>	<b>23 237 393</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 615 288</b>	<b>15 835 657</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10 - 40 år	10-40 år
Stambyte	40 år	40 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Fönster	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Balkong/terrass	40 år	40 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 717 264	4 717 264
Årsavgifter - bortfall	0	-8 502
Hyror lokaler	245 404	186 289
Hyror antennplats	168 977	164 358
Värmeintäkter	0	-388
Överlåtelse/pantsättning	29 463	0
Öresutjämnning	62	59
	<b>5 161 170</b>	<b>5 059 081</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	60 861	24 988
	Övriga intäkter	31 038	52 961
		<b>91 898</b>	<b>77 949</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 826	71 391
	Fastighetsskötsel beställning	18 906	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	91 076	85 600
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	23 213
	Städning entreprenad	155 052	150 241
	Städning enligt beställning	0	3 625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	65 000	0
	Myndighetstillsyn	22 681	20 504
	Gemensamma utrymmen	4 635	7 929
	Garage/parkering	0	590
	Gård	11 980	24 877
	Serviceavtal	31 074	34 756
	Förbrukningsmateriel	4 093	7 619
		<b>472 323</b>	<b>430 346</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	111 050	0
	Tvättstuga	18 065	19 523
	Entré/trapphus	2 423	1 881
	Lås	28 915	4 624
	VVS	13 813	10 508
	Elinstallationer	6 849	6 023
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 363	27 304
	Fönster	1 771	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 125
	Vattenskada	0	1 550
		<b>198 249</b>	<b>74 538</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	70 000
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	37 668
	Fönster	0	352 126
		<b>0</b>	<b>459 794</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	156 244	101 347
	Värme	1 578 696	1 324 233
	Vatten	219 658	220 200
	Sophämtning/renhållning	173 164	160 105
	Grovsopor	10 596	0
		<b>2 138 358</b>	<b>1 805 885</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	157 966	137 027
	Tomträttsavgäld	675 800	675 800
	Kabel-TV	201 227	194 953
		<b>1 034 993</b>	<b>1 007 780</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>247 606</b>	<b>219 921</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 091 529</b>	<b>3 998 264</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	725	0
	Tele- och datakommunikation	1 696	1 496
	Juridiska åtgärder	31 797	0
	Inkassering avgift/hyra	3 674	4 151
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	28 750	28 750
	Föreningskostnader	13 656	65 279
	Styrelseomkostnader	1 445	13 768
	Fritids- och trivselkostnader	16 663	3 534
	Förvaltningsarvode	179 562	175 676
	Administration	53 981	10 826
	Konsultarvode	108 300	15 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 930	8 800
		<b>449 179</b>	<b>328 157</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	120 164	102 603
	Sociala kostnader	37 753	32 229
		<b>157 917</b>	<b>134 832</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	73 398	73 398
	Förbättringar	565 321	565 321
		<b>638 719</b>	<b>638 719</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	31 295 289	31 295 289
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 295 289</b>	<b>31 295 289</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 975 804	-17 337 085
	Årets avskrivningar enligt plan	-638 719	-638 719
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-18 614 523</b>	<b>-17 975 804</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 680 766</b>	<b>13 319 485</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	78 518 000	62 323 000
	Taxeringsvärde mark	196 908 000	144 848 000
		<b>275 426 000</b>	<b>207 171 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	272 000 000	204 000 000
	Lokaler	3 426 000	3 171 000
		<b>275 426 000</b>	<b>207 171 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	384 425	384 425
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>384 425</b>	<b>384 425</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-384 425	-384 425
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-384 425</b>	<b>-384 425</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>



<b>Not 11</b>		<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
		Skattekonto	3 547	10 844
		Skattefordran	0	8 553
		Klientmedel hos SBC	1 769 842	1 433 487
		Fordringar kreditfakturor	3 103	4 984
		Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
			<b>2 831 220</b>	<b>2 508 080</b>

<b>Not 12</b>		<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
		Vid årets början	622 130	621 617
		Reservering enligt stadgar	826 278	621 513
		Reservering enligt stämmobeslut	0	0
		lanspråktagande enligt stadgar	0	0
		lanspråktagande enligt stämmobeslut	-459 794	-621 000
		<b>Vid årets slut</b>	<b>988 614</b>	<b>622 130</b>

<b>Not 13</b>		<b>CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
		Beviljad kredit (kontraktsränta)	0,100 %	0	1 500 000
		Utnyttjat kreditbelopp	4,750 %	0	0
		Efter balansdagen har föreningens checkkredit utökats med	0,000 %	0	0

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,500 %	0	1 059 135	2022-03-11
Handelsbanken	0,550 %	0	6 741 532	2022-12-05
Handelsbanken	0,550 %	0	874 017	2022-12-05
Handelsbanken	0,550 %	0	656 596	2022-12-05
Handelsbanken	0,750 %	0	3 880 500	2022-06-20
Handelsbanken	0,500 %	0	1 468 402	2022-02-04
Handelsbanken	0,500 %	0	658 120	2022-04-29
Handelsbanken	0,500 %	0	837 569	2022-02-03
Handelsbanken	0,500 %	0	1 306 832	2022-02-03
Handelsbanken	0,500 %	0	743 992	2022-02-03
Handelsbanken	0,500 %	0	737 615	2022-04-06
Handelsbanken	1,640 %	0	467 107	2022-03-07
Handelsbanken	0,550 %	0	209 370	2022-12-05
Handelsbanken	0,550 %	0	1 091 750	2022-01-17
Handelsbanken	0,500 %	0	981 180	2022-02-03
Handelsbanken	0,500 %	0	714 385	2022-02-03
Handelsbanken	2,740 %	1 293 532	0	2023-02-03
Handelsbanken	2,740 %	971 192	0	2023-02-03
Handelsbanken	3,330 %	3 841 500	0	2023-06-20
Handelsbanken	3,170 %	649 896	0	2023-12-05
Handelsbanken	3,170 %	6 672 740	0	2023-12-05
Handelsbanken	3,000 %	1 048 355	0	2023-03-13
Handelsbanken	2,230 %	730 051	0	2023-12-05
Handelsbanken	3,170 %	865 097	0	2023-12-05
Handelsbanken	2,360 %	1 080 750	0	2023-01-17
Handelsbanken	4,240 %	467 107	0	2023-03-07
Handelsbanken	2,740 %	828 777	0	2023-02-03
Handelsbanken	3,170 %	167 494	0	2023-12-05
Handelsbanken	2,740 %	706 885	0	2023-02-03
Handelsbanken	2,690 %	736 420	0	2023-02-03
Handelsbanken	2,750 %	1 453 458	0	2023-02-06
Handelsbanken	2,530 %	651 368	0	2023-04-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 164 622</b>	<b>22 428 102</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 164 622	-22 553 102	
		<b>0</b>	<b>-125 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 164 622 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	24 900 000	24 900 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Värme	226 988	148 182
	Ränta	65 882	13 138
	Avgifter och hyror	580 083	446 638
	Tvättstuga	0	10 512
		<b>872 953</b>	<b>618 470</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Dränering utanför Wenströmsvägen 5-9.

Spolning av avloppstammar i samtliga fastigheter.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 12 / 5 2023



Johan Schelin  
Ordförande



Anna Sophia Forsberg  
Ledamot



Antonia Klein  
Ledamot



Gustav Martin Persson  
Ledamot



Anna Römnesten  
Ledamot



Martina Torstensson  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2023



Magnus Prööm  
Extern revisor



Thomas Widén  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden för år 2022.

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 31 december 2022 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 besluten 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden för år 2022 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den 12 maj 2023



Magnus Prööm  
Auktoriserad revisor



Thomas Widén  
Förtroendevald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)