

Årsredovisning för
Brf Hjortronstället 2
769623-9198

Räkenskapsåret
2017-07-01 - 2018-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Brf Hjortronstället 2
Mönstringsvägen 1
174 63 SUNDBYBERG

2018-11-01

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 2 (769623-9198) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 — 2018-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. (föreningens stadgar §1).

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet är Stallet 2 i Ursvik, Sundbyberg. På fastigheten finns 2 hus med totalt 50 lägenheter. Inflyttning ägde rum under februari - mars 2014.

Föreningen är att betraktas ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Lägenhetsfördelning:

- 10 st 2 rum och kök
- 11 st 3 rum och kök
- 25 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Bostadsyta 4 133 kvm.

Lokalyta 71 kvm. Hyrs ut till Svenska kyrkan.

Föreningen är, tillsammans med Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 1, delägare i Stallets Samfällighet, vilken bedriver uthyrning av garageplatser till föreningarnas medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 81 och vid dess slut 82. 12 medlemmar har frånträtt och 13 medlemmar tillkommit.

Röstträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Under verksamhetsåret har 9 bostadsrätter bytt ägare.

Styrelse

Styrelsen består av:

Martin Ruist, ledamot, ordförande, vald för 2 år
Åke Andersson, ledamot, vald för 1 år
Daniel Steiner, ledamot, vald för 1 år
Andreas Ellsén, ledamot, vald för 2 år
Magnus Levhorn, suppleant, vald för 1 år
Volodymyr Khranovskyy, suppleant, vald för 1 år

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsens ammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda möten.

Föreningsstämmor

Årsstämma avhölls den 29 november 2017. 10 medlemmar deltog i årsstämman.

Revisor

Auktoriserad revisor Carola Assarsson, Nexia Revision.

Valberedning

Livia Mafredas Oskarsson

Avtal

Fastighetsägarna Service Stockholm AB avseende:

- A. Ekonomisk förvaltning
- B. Fastighetsskötsel
- C. Lokalvård - uppsagt till den 31/12 2018
- D. Teknisk förvaltning

Ursvik Sopsug AB.

Sopsuganläggning hanterar tre fraktioner,
hushållsavfall,
tidningar och
komposterbart avfall.

Sundbybergs kommun.

Drifts och underhållsavtal avseende Pocket park. Staden svarar för och bekostar alla åtgärder för driften, såsom snöröjning och renhållning-

Inspecta Sweden AB.

Årlig besiktning av föreningens personhissar. Avtalet gäller ett år i taget med automatisk förlängning. Uppsägning kan ske 3 mån innan förlängning.

KONE AB.

Garantiserviceavtal avseende föreningens personhissar.
Avtalsperiod 2014-02-15 — 2019-02-14.
Serviceavtalet omfattar:
Trygghetslarm KONE Direct - larmmottagning av trygghetstelefon i hissen, dygnet runt.
Jouravtal
Förebyggande underhåll
Avhjälpande underhåll
Avtalet kan förlängas ytterligare 3 år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

- **Föreningsstämman** har, genom beslut vid extra föreningsstämma den 7 juni 2017 samt vid ordinarie föreningsstämma 29 november 2017, beslutat att revidera föreningens stadgar i överensstämmelse med lagen om ekonomiska föreningar.

Stadgarna har registrerats hos Bolagsverket 2018-05-22.

- Ett av föreningens **lån hos Handelsbanken** löpte ut 2018-03-31. Lånet har omförhandlats och har nu en löptid om 3 mån. Lånet är på 14 175 TSEK med 0,91 % ränta (tidigare ränta 3.36%). Lånet kommer att amorteras med 200 TSEK/år. Under räkenskapsåret 2018/2019 kommer föreningen att amortera samtliga lån med totalt 600 TSEK.
- Styrelsen har tecknat avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB avseende teknisk förvaltning till en kostnad av 55 TSEK/år
- Tillsammans med Fastighetsägarna har styrelsen tagit fram en långsiktig underhållsplan. Kostad 45 TSEK
- Hobbyrum har färdigställts i fd cykelrum Stallgatan 30.
- Nya rutiner för beställning av extra nycklar till resp bostadsrätt.
- Cykelställ har installerats i resp cykelrum
- Nytt elavtal hos Vattenfall. Elkostnaden förväntas minska med 50%. Löptid 2 år.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts den 12 - 13 april 2018. Åtgärder med anledning av kontrollen kommer att ske under hösten 2018.

Tillsammans med samfälligheten

- Nya låscylindrar till lås mellan trapphus och garage, endast innehavare av garageplats får tillgång till garaget.
- 8 laddplatser för elbilar har installerats

Ekonomi

- Räntekostnaden för långfristiga skulder har minskat med 344 TSEK på grund av lägre ränta på föreningens lån.
- Föreningen amorterar för närvarande 600 TSEK/år.

Fördelning av uppgifter inom styrelsen efter 2018-01-01

- Martin Ruist, ordförande och 2:a attest
- Andreas Ellsén, vice ordförande och 1:a attest
- Åke Andersson, sekreterare
- Daniel Steiner, fastighetsansvarig

Flerårsöversikt

	17-18	16-17	15-16	14-15	13-14
Nettoomsättning (tkr)	2 975	2 972	2 974	2 966	950
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-444	-577	-672	-1 021	327
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	492	468	397	-224	501
Resultat inkl avskrivningar (tkr)	-376	-400	-471	-1 092	357
Soliditet (%)	73%	73 %	73 %	73 %	73 %

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	119 730 000	-	196 485	-1 402 023	-400 350	118 124 112
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Förändring av fond för yttre underhåll			92 442	-92 442		-
Balanseras i ny räkning				-400 350	400 350	-
Årets resultat					-376 172	-376 172
Belopp vid årets utgång	119 730 000	-	288 927	-1 894 815	-376 172	117 747 940

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 894 815
Årets resultat	-376 172
<hr/> Totalt	<hr/> -2 270 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	92 448
Balanseras i ny räkning	-2 363 435
<hr/> Totalt	<hr/> -2 270 987

Avsättning till yttre fond görs med 0,1% av taxeringsvärdet.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 974 329	2 971 828
Övriga rörelseintäkter		350	-
Summa rörelseintäkter		<u>2 974 679</u>	<u>2 971 828</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 571 111	-1 427 048
Övriga externa kostnader	4	-102 450	-36 723
Personalkostnader och arvoden	5	-116 248	-112 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-867 783	-867 783
Summa rörelsekostnader		<u>-2 657 592</u>	<u>-2 444 134</u>
Rörelseresultat		<u>317 087</u>	<u>527 694</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-760 937	-1 104 352
Summa finansiella poster		<u>-760 737</u>	<u>-1 104 196</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-443 650</u>	<u>-576 502</u>
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		67 477	176 153
Summa bokslutsdispositioner		<u>67 477</u>	<u>176 153</u>
Resultat före skatt		<u>-376 173</u>	<u>-400 349</u>
Årets resultat		<u>-376 172</u>	<u>-400 350</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	148 201 100	149 068 883
Summa materiella anläggningstillgångar		148 201 100	149 068 883
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 988 850	11 988 850
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 988 850	11 988 850
Summa anläggningstillgångar		160 189 950	161 057 733
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 699	-
Fordringar hos koncernföretag		404 259	336 781
Övriga fordringar	7	1 167 599	1 155 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 984	105 060
Summa kortfristiga fordringar		1 649 541	1 597 573
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		69 635	70 535
Summa kassa och bank		69 635	70 535
Summa omsättningstillgångar		1 719 176	1 668 108
SUMMA TILLGÅNGAR		161 909 126	162 725 841

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		119 730 000	119 730 000
Fond för yttre underhåll		288 927	196 485
Summa bundet eget kapital		120 018 927	119 926 485
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 894 815	-1 402 023
Årets resultat		-376 172	-400 350
Summa fritt eget kapital		-2 270 987	-1 802 373
Summa eget kapital		117 747 940	118 124 112
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	42 925 500	43 525 500
Summa långfristiga skulder		42 925 500	43 525 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		687 940	487 940
Leverantörsskulder		122 531	45 344
Skatteskulder		68 910	68 851
Övriga skulder		13 890	480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		342 415	473 614
Summa kortfristiga skulder		1 235 686	1 076 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 909 126	162 725 841

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,8%	(0,8%)
Anslutningsavgift	0,8%	(0,8%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017/2018	2016/2017
Årsavgifter	2 811 000	2 810 997
Hyror	145 134	143 941
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 195	16 890
	2 974 329	2 971 828

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017/2018	2016/2017
Drift		
Fastighetsskötsel	75 342	73 032
Städning	85 249	107 014
Tillsyn, besiktning, kontroller	42 569	25 184
Reparationer	167 741	96 706
El	162 868	167 082
Uppvärmning	414 425	418 103
Vatten	109 139	164 820
Sophämtning	125 449	110 000
Försäkringspremie	50 341	48 405
Fastighetsskatt lokaler 2016-2017 korrigerig	-6	-
Fastighetsskatt lokaler	34 485	34 425
Övriga fastighetskostnader	41 835	30 608
Kabel-tv/Bredband/IT	50 443	55 376
Förvaltningsarvode ekonomi	71 099	69 634
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 819	-
Panter och överlåtelser	17 015	16 909
Förvaltningsarvode teknik	51 564	-
Övriga externa tjänster	12 059	9 750
	1 513 436	1 427 048
Underhåll		
Installationer	9 375	-
Byggnad	48 300	-
	1 571 111	1 427 048

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017/2018	2016/2017
Lokalhyra	-	3 850
Konsultarvode	56 250	12 436
Revisionarvode	20 625	20 437
Övriga arvoden till revisor	25 575	-
Summa	102 450	36 723

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017/2018	2016/2017
Styrelsearvode	90 300	88 300
Sociala kostnader	25 948	24 280
	116 248	112 580

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	107 298 362	107 298 362
-Anslutningaavgift	1 174 500	1 174 500
-Mark	43 344 000	43 344 000
	<u>151 816 862</u>	<u>151 816 862</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-2 718 225	-1 859 838
-Årets avskrivning enligt plan	-858 387	-858 387
	<u>-3 576 612</u>	<u>-2 718 225</u>
Ackumulerade avskrivningar anslutningsavgift enligt plan:		
-Vid årets början	-29 754	-20 358
-Årets avskrivning anslutningsavgift enligt plan	-9 396	-9 396
	<u>-39 150</u>	<u>-29 754</u>
Redovisat värde vid årets slut	148 201 100	149 068 883
Taxeringsvärde		
Byggnader	66 179 976	66 173 976
Mark	26 268 477	26 268 477
	<u>92 448 453</u>	<u>92 442 453</u>
Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	3 448 453	3 442 453
	<u>92 448 453</u>	<u>92 442 453</u>

Not 7 Övriga fordringar

	2017/2018	2016/2017
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 132 676	1 120 746
Skattekonto	34 923	34 986
	<u>1 167 599</u>	<u>1 155 732</u>

Not 8 Kassa och bank

	2017/2018	2016/2017
Sparkonto	69 635	70 535
Summa	69 635	70 535

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-06-30
Stadshypotek	2021-03-30	1,13%	14 800 000	-200 000	15 000 000
Stadshypotek		0,91%	14 175 500		14 175 500
Stadshypotek	2020-06-01	1,24%	14 550 000	-200 000	14 750 000
			43 525 500		43 925 500
Korfristig del			-600 000		-400 000
			42 925 500		43 525 500

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	44 200 000	44 200 000
Summa ställda säkerheter	44 200 000	44 200 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2018-06-30	2017-06-30
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid extra föreningsstämma den 29 augusti 2018 godkändes styrelsens förslag till fusionsplan mellan Brf Hjortronstället 1 och Brf Hjortronstället 2.

Styrelsen planerar inga avgiftsförändringar för verksamhetsåret 2018/2019.

Underskrifter

Sundbyberg 2018-

.....
Martin Ruist

.....
Andreas Ellsén

.....
Daniel Steiner

.....
Åke Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-

.....
Carola Assarson
Nexia Revision Stockholm