

Årsredovisning för
Brf Hjortronstället 2

769623-9198

Räkenskapsåret
2016-07-01 - 2017-06-30

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

Brf Hjortronstället 2
Mönstringsvägen 1
174 63 SUNDBYBERG

2017-11-01

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 2 (769623-9198) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 — 2017-06-30.

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 privatbostadsföretag 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 85 och vid dess slut 81.

Rösträtt

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 8 bostadsrätter bytt ägare.

Styrelse

Styrelsen består av:

Marin Ruist, ledamot, ordförande
Milena Ferrer Manceva, ledamot
Åke Andersson, ledamot
Daniel Steiner, ledamot
Andreas Ellsén, suppleant
Magnus Levhorn, suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda möten.

Föreningsstämmor

Årsstämma avhölls den 30 november 2015. 15 medlemmar deltog i årsstämman.

Extra föreningsstämma den 7 juni 2017. 6 medlemmar deltog

Revisor

Auktoriserad revisor Carola Assarsson, Revideco AB, numer Nexia Revision vald vid extra föreningsstämma 2017-06-07

Valberedning

Onur Esinsel
Livia Mafredas Oskarsson

Avtal

Fastighetsägarna Service Stockholm AB avseende:

- A. Ekonomisk förvaltning
- B. Fastighetsskötsel
- C. Lokalvård

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.

- Ett av föreningens *lån hos Handelsbanken* löpte ut 2017-03-31.
Lånet har omförhandlats och har nu en löptid om 4 år (löper ut 2021-03-31)
Lånet är på 15 MSEK med 1,13 % ränta (tidigare ränta 3.31%).
Lånet kommer att amorteras med 200 TSEK/år.
Trots amorteringen kommer årskostnaden för lånet att minska med 127 TSEK/år jämfört med tidigare.

Under räkenskapsåret 2017/2018 kommer föreningen att amortera samtliga lån med totalt 400 TSEK

Föreningens övriga lån skall omförhandlas 2018-03-31 samt 2020-03-31

- Styrelsen har beslutat att fasader mot innergården kan rengöras på föreningens bekostnad. 24 medlemmar har accepterat erbjudandet. Total kostnad för föreningen 28 TSEK.
- Under oktober månad 2016 genomfördes en extra noggrann trappstädning (maskinskurning) samt försegling av trappsteg och golv för att dessa på ett bättre sätt skall avvisa smuts och underlätta ordinarie trappstädning. Kostnad 24 TSEK.
- Hobbyrum har färdigställts i fd cykelrum Stallgatan 30.
- Vid extra föreningsstämma 2017-06-07 togs ett första beslut om nya stadgar. Ett andra beslut kommer upp på dagordningen vid nästa årsstämma.
- Nya rutiner för beställning av extra nycklar till resp bostadsrätt.

Ekonomi

- Föreningens kostnader för Vatten och avlopp är 3 gånger högre för innevarande budgetår jämfört med föregående år. Anledningen är att Sundbybergs stad ej ha avläst förbrukning under perioden 2014-01-31 — 2016-12-31, utan enbart fakturerat uppskattad förbrukning.
- Räntekostnaden för långfristiga skulder har minskat med 283 TSEK på grund av lägre ränta på föreningens lån. Räntekostnaden kommer att minska ytterligare under innevarande år.
- Föreningen amorterar för närvarande 400 TSEK/år.

Fördelning av uppgifter inom styrelsen efter 2017-01-01

- Martin Ruist, ordförande och 2:a attest
- Milena Ferrer Manceva, ordförande och 1:a attest
- Åke Andersson, sekreterare
- Daniel Steiner, hemsidan/informationsblad, nyckelansvarig.

Flerårsöversikt

	16-17	15-16	14-15	13-14	12-13
Nettoomsättning (tkr)	2 972	2 974	2 966	950	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-577	-672	-1 021	327	0
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	468	397	-224	501	0
Resultat inkl avskrivningar (tkr)	-400	-471	-1 092	357	0
Soliditet (%)	73 %	73 %	73 %	73 %	1,3 %

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	119 730 000	-	104 043	-838 999	-470 582	118 524 462
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			92 442	-92 442		
Balanseras i ny räkning				-470 582	470 582	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-400 350	-400 350
Belopp vid årets utgång	119 730 000	-	196 485	-1 402 023	-400 350	118 124 112

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 402 023
Årets resultat	<u>-400 350</u>
Totalt	-1 802 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	92 442
Balanseras i ny räkning	<u>-1 894 815</u>
Totalt	-1 802 373

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>2016-07-01- 2017-06-30</i>	<i>2015-07-01- 2016-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 971 828	2 973 514
Summa rörelseintäkter		2 971 828	2 973 514
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 427 048	-1 313 476
Övriga externa kostnader	4	-36 723	-20 862
Personalkostnader och arvoden	5	-112 580	-56 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-867 783	-867 783
Summa rörelsekostnader		-2 444 134	-2 258 156
Rörelseresultat		527 694	715 358
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 104 352	-1 387 713
Summa finansiella poster		-1 104 196	-1 387 505
Resultat efter finansiella poster		-576 502	-672 147
Bokslutsdispositioner			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		176 153	201 564
Summa bokslutsdispositioner		176 153	201 564
Resultat före skatt		-400 349	-470 583
Skatter			
Årets resultat		-400 350	-470 582

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-06-30</i>	<i>2016-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	149 068 883	149 936 666
Summa materiella anläggningstillgångar		149 068 883	149 936 666
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 988 850	11 988 850
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 988 850	11 988 850
Summa anläggningstillgångar		161 057 733	161 925 516
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		336 781	160 629
Övriga fordringar	7	1 155 732	1 053 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 060	104 111
Summa kortfristiga fordringar		1 597 573	1 318 088
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	70 535	71 785
Summa kassa och bank		70 535	71 785
Summa omsättningstillgångar		1 668 108	1 389 873
SUMMA TILLGÅNGAR		162 725 841	163 315 389

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-06-30</i>	<i>2016-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		119 730 000	119 730 000
Fond för yttre underhåll		196 485	104 043
Summa bundet eget kapital		<u>119 926 485</u>	<u>119 834 043</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 402 023	-838 999
Årets resultat		-400 350	-470 582
Summa fritt eget kapital		<u>-1 802 373</u>	<u>-1 309 581</u>
Summa eget kapital		<u>118 124 112</u>	<u>118 524 462</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	43 525 500	43 925 500
Summa långfristiga skulder		<u>43 525 500</u>	<u>43 925 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		400 000	200 000
Leverantörsskulder		45 344	42 998
Skatteskulder		68 851	57 620
Övriga skulder		88 420	95 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		473 614	469 429
Summa kortfristiga skulder		<u>1 076 229</u>	<u>865 427</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>162 725 841</u>	<u>163 315 389</u>

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 parantes)

<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

	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter	2 810 997	2 811 000
Hyror	143 941	141 840
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 890	20 674
	2 971 828	2 973 514

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016/2017	2015/2016
Drift		
Fastighetsskötsel	73 032	35 628
Städning	107 014	40 314
Tillsyn, besiktning, kontroller	25 184	21 889
Reparationer	96 706	69 416
EI	167 082	132 244
Uppvärmning	418 103	454 215
Vatten	164 820	51 188
Sophämtning	110 000	97 459
Försäkringspremie	48 405	40 780
Fastighetsskatt lokaler	34 425	34 425
Övriga fastighetskostnader	30 608	25 964
Kabel-tv/Bredband/IT	55 376	52 834
Förvaltningsarvode ekonomi	69 634	236 648
Panter och överlåtelse	16 909	15 575
Övriga externa tjänster	9 750	4 897
	1 427 048	1 313 476
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 427 048	1 313 476

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016/2017	2015/2016
Porto / Telefon	-	224
Lokalhyra	3 850	2 450
Konsultarvode	12 436	-
Revisionarvode	20 437	18 188
Summa	36 723	20 862

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2016/2017	2015/2016
Styrelsearvode	88 300	44 200
Sociala kostnader	24 280	11 835
	112 580	56 035

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
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	-1 859 838	-1 001 451
-Årets avskrivning enligt plan	-858 387	-858 387
	<u>-2 718 225</u>	<u>-1 859 838</u>
Ackumulerade avskrivningar anslutningsavgift enligt plan:		
-Vid årets början	-20 358	-10 962
-Årets avskrivning anslutningsavgift enligt plan	-9 396	-9 396
	<u>-29 754</u>	<u>-20 358</u>
Redovisat värde vid årets slut	149 068 883	149 936 666
Taxeringsvärde		
Byggnader	66 173 976	66 173 976
Mark	26 268 477	26 268 477
	<u>92 442 453</u>	<u>92 442 453</u>
Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	3 442 453	3 442 453
	<u>92 442 453</u>	<u>92 442 453</u>

Not 7 Övriga fordringar

	2016/2017	2015/2016
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 120 746	1 029 831
Skattekonto	34 986	23 517
	<u>1 155 732</u>	<u>1 053 348</u>

Not 8 Kassa och bank

	2016/2017	2015/2016
Sparkonto	70 535	71 785
Summa	70 535	71 785

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	119 730 000	-	104 043	-838 999	-470 582	118 524 462
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			92 442	-92 442		
Balanseras i ny räkning				-470 582	470 582	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-400 350	-400 350
Belopp vid årets utgång	119 730 000	-	196 485	-1 402 023	-400 350	118 124 112
			Totalt bundet eget kapital 119 926 485	Totalt fritt eget kapital -1 802 373		Eget kapital 118 124 112

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-06-30
SHYP lånernr **71		1,13%	15 000 000		15 000 000
SHYP lånernr **75		3,56%	14 175 500		14 175 500
SHYP lånernr **70		1,24%	14 750 000	200 000	14 950 000
			43 925 500		44 125 500
Korfristig del			-400 000		-200 000
			43 525 500		43 925 500

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
<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 12 Eventualförpliktelser

	2017-06-30	2016-06-30
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att anlita extern expertis för hjälp med att upprätta en underhållsplan för föreningens fastigheter, Fastighetsägarna kan hjälpa styrelsen till en kostnad av 45 TSEK.

Styrelsen planerar inga avgiftsförändringar för verksamhetsåret 2017/2018.

Underskrifter

Sundbyberg 2017-

.....
Martin Ruist

.....
Daniel Sterner

.....
Milena Ferrer Manceva

.....
Åke Andersson

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-

.....
Carola Assarson
Nexia Revision Stockholm