

Årsredovisning för
Brf Hjortronstället 2
769623-9198

Räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplýsningar till resultaträkning	10
Upplýsningar till balansräkning	11-12
Underskrifter	13



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 2 (769623-9198) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 — 2015-06-30.

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.

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 slut var 90 medlemmar.

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 har bestått av:

Onur Esinsel, ordförande
Victor Johansson, 1:a attest
Åke Andersson, sekreterare
Marcus Eriksson, nyckelansvarig
Elisabeth Berglund, fr.o.m 2015-01-01, suppleant
Heresh Hassani, fr.o.m 2015-01-01, suppleant
Anita Rae, fr.o.m 2015-01-01, suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten.

Föreningsstämma

Årsstämma avhölls den 29 december 2014. 10 medlemmar deltog i årsstämman.

Revisor

Mikael Boström, Ernst & Young, vald vid årsstämman.

Valberedning

Eva Hagberg
Emelie Bylund

Avtal

Lindbäcks Bygg AB avseende fastighetsförvaltning. Avtalet gäller t.o.m 2015-12-31.

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

Avtalet kommer inte att förlängas utan föreningen har att upphandla förvaltning för tid efter 2015-12-31.

Lindbäcks har för utförande av tjänsterna enligt punkterna A, B och C träffat avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Lövhamnen Mark & Trädgård avseende trädgårdsskötsel. Avtalet gäller för perioden 2014-05-01 — 2015-05-01. Avtalet är uppsagt.

Ragn-Sells AB avseende hantering av avfall. Avtalet gäller 2013-09-01 — 2015-08-31.

Tidningar	1 gång/vecka
Pappersförpackningar och wellpapp	1 gång/vecka
Färgat glas	Varannan vecka
Ofärgat glas	Varannan vecka
Plastförpackningar	Varannan vecka
Metallförpackningar	Varannan vecka

Ursvik Sopsug AB. Sopsuganläggning kommer att hantera 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.

Månadsskiftet september/oktober:

Sopsuganläggningen tas i bruk.

Avtalet rörande barmarksskötsel, med undantag av snöröjning, med Lövhagen Mark & Trädgård har sagts upp.

Maj 2015

Avtalet rörande snöröjning har sagts upp

Ekonomi

Räntor:

I resultatbokslutet kan man se att föreningen har haft höga räntekostnader för budgetår 2014/2015. Dessa siffror stämmer i bokföringen, men är ändå missvisande för den reella ränteutgiften för ovannämnda budgetår. Detta beror på att de räntekostnader som föreningen hade under budgetår 2013/2014 bokfördes på näst kommande år då vi fick fakturorna för räntan efter 2014-07-01. Detta innebär att den kostnaden blev ett överskott från föregående år, men belastar detta budgetårs resultaträkning.

IT/Bredband:

I resultatbokslutet kan man se att föreningen har haft höga kostnader för IT/Bredband gällande budgetår 2014/2015. Föreningen har blivit debiterad av Sundbybergs Stad för anslutningen till stadsnätet. Denna faktura borde ha inkommit under föregående budgetår (2013/2014), men av olika anledningar kom den senare än 2014-07-01 och måste därför bokföras under det gångna budgetåret (2014/2015). Detta ger en missvisande bild av kostnader för IT/Bredband. Kostnaden per år är egentligen 51 674 kr/år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond görs enligt föreningens stadgar 0,1 % av taxeringsvärdet.

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	334 632
Årets resultat	-1 091 573
	<hr/>
	-756 941
Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	82 058
Balanserat resultat	-838 999
	<hr/>
	-756 941

Verksamhet under kommande år

Avtalet med Lindbäcks Bygg AB, org nr 556118-0836, löper ut 2015-12-31 och kan ej förlängas.

Styrelsen har under början av hösten inhämtat anbud omfattande:

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel och
Lokalvård.

Enligt till dags dato inkomna anbud tyder på att kostnaden för totalförvaltning kan minskas med 18 000 kr/månad, eller 216 000 kr/kalenderår. Vid en eventuell fusion pekar allt på att kostnaden kan minska med ytterligare 3 000 kr/månad, eller 36 000 kr/kalenderår.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår oförändrade avgifter för kommande verksamhetsår.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-07-01- 2015-06-30</i>	<i>2013-07-01- 2014-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 965 718	950 107
Övriga rörelseintäkter	2	-	26 250
Summa rörelseintäkter		2 965 718	976 357
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 241 541	-384 759
Personalkostnader	4	-59 115	-10 000
Avskrivningar		-867 783	-144 630
Summa rörelsekostnader		-2 168 439	-539 389
Rörelseresultat		797 279	436 968
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 281	2 732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 819 309	-112 972
Summa finansiella poster		-1 818 028	-110 240
Resultat efter finansiella poster		-1 020 749	326 728
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		-	29 889
Lämnade koncernbidrag		-70 824	-
Summa bokslutsdispositioner		-70 824	29 889
Resultat före skatt		-1 091 573	356 617
Skatter			
Årets resultat		-1 091 573	356 617

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	150 804 449	151 672 232
Summa materiella anläggningstillgångar		150 804 449	151 672 232
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 988 850	11 988 850
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 988 850	11 988 850
Summa anläggningstillgångar		162 793 299	163 661 082
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		-	29 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		401 625	33 750
Summa kortfristiga fordringar		401 625	63 638
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	791 912	1 100 466
Summa kassa och bank		791 912	1 100 466
Summa omsättningstillgångar		1 193 537	1 164 104
SUMMA TILLGÅNGAR		163 986 836	164 825 186

fr

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		119 730 000	119 730 000
Fond för yttre underhåll		21 985	-
Summa bundet eget kapital		119 751 985	119 730 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		334 632	-
Årets resultat		-1 091 573	356 617
Summa fritt eget kapital		-756 941	356 617
Summa eget kapital		118 995 044	120 086 617
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	44 175 500	44 175 500
Summa långfristiga skulder		44 175 500	44 175 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		87 940	-
Leverantörsskulder		68 911	135 000
Skulder till koncernföretag		40 936	-
Skatteskulder		46 389	87 940
Övriga skulder		13 671	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		558 445	340 129
Summa kortfristiga skulder		816 292	563 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 986 836	164 825 186

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-06-30	2014-06-30
<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

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	.	.

h

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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, lagts 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.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014/2015	2013/2014
Årsavgifter	2 811 000	844 097
Hyror	142 728	100 470
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 990	5 540
	2 965 718	950 107

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014/2015	2013/2014
Övrigt	-	26 250
Summa	-	26 250

Not 3 Driftskostnader

	2014/2015	2013/2014
Tillsyn, besiktning, kontroller	36 453	-
Trädgårdsskötsel	-	15 078
Snöröjning	-	1 800
Reparationer	46 379	-
El	75 274	10 322
Uppvärmning	375 610	162 680
Vatten	19 089	4 795
Sophämtning	68 763	38 840
Försäkringspremie	17 052	29 453
Fastighetsskatt lokaler	46 389	-
Övriga fastighetskostnader	4 091	-
Kabel-tv/Bredband/IT	97 764	-
Revisionsarvode	27 531	15 000
Total förvaltningsarvode	407 702	101 250
Panter och överlåtelser	11 990	5 541
Övriga externa tjänster	7 454	-
	1 241 541	384 759

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014/2015	2013/2014
Styresearvode	44 400	10 000
Sociala kostnader	14 715	-
	59 115	10 000



Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-06-30	2014-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	107 298 362	107 298 362
-Anslutningsavgift	1 174 500	1 174 500
-Mark	43 344 000	43 344 000
	<u>151 816 862</u>	<u>151 816 862</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-143 064	-
-Årets avskrivning enligt plan	-858 387	-143 064
	<u>-1 001 451</u>	<u>-143 064</u>
Akkumulerade avskrivningar anslutningsavgift enligt plan:		
-Vid årets början	-1 566	-
-Årets avskrivning anslutningsavgift enligt plan	-9 396	-1 566
	<u>-10 962</u>	<u>-1 566</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>150 804 449</u>	<u>151 672 232</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	60 823 000	985 000
Mark	21 235 000	21 000 000
	<u>82 058 000</u>	<u>21 985 000</u>
Bostäder	60 000 000	985 000
Lokaler	823 000	-
	<u>60 823 000</u>	<u>985 000</u>

Not 6 Kassa och bank

	2014/2015	2013/2014
Sparkonto	73 035	74 285
Avräkningskonto Fastighetsägarna	718 877	1 026 181
Summa	<u>791 912</u>	<u>1 100 466</u>

Not 7 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	-	-	-	356 617	120 086 617
Disposition enligt stämmobelsut			21 985	334 632	-356 617	
Årets resultat					-1 091 573	-1 091 573
Belopp vid årets utgång	119 730 000	-	21 985	334 632	-1 091 573	118 995 044

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-06-30
SHYP lånernr **72	2029-12-31	3,05%	15 000 000		15 000 000
SHYP lånernr **74	2029-12-31	3,31%	15 000 000		15 000 000
SHYP lånernr **75	2029-12-31	3,56%	14 175 500		14 175 500
			44 175 500		44 175 500

Underskrifter

Sundbyberg 2015-12-14



Onur Esinsel



Victor Johansson



Marcus Eriksson



Åke Andersson

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-12-22



Mikael Boström
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjortronstället 2, org.nr 769623-9198

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjortronstället 2 för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hjortronstället 2 för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Piteå den 22 december 2015



Mikael Boström
Auktoriserad revisor