


Årsredovisning för  
**Brf Hjortronstället 2**  
769623-9198

Räkenskapsåret  
**2015-07-01 - 2016-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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

  
M.M.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 2 (769623-9198) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 — 2016-06-30.

## 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 början 90 och vid dess slut 85.

### 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 4 bostadsrätter bytt ägare.



M.M.

## Styrelse

Styrelsen består av:

Milena Ferrer Manceva, ledamot, ordförande  
Åke Andersson, ledamot  
Daniel Steiner, ledamot  
Elisabeth Berglund, ledamot, avgick 2016-01-25  
Heresh Hassani, suppleant  
Onur Esinsel, suppleant  
Ali Ghanei, suppleant

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda möten.

## Föreningsstämma

Årsstämma avhölls den 28 december 2015. 8 medlemmar deltog i årsstämman.

## Revisor

Mikael Boström, Ernst & Young, vald vid årsstämman.

## Valberedning

Eva Hagberg  
Emelie Bylund

  
MM

## 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

M. H.

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut.

- Avtalet med Lindbäcks Bygg AB avseende totalförvaltning (ekonomisk förvaltning, lokalvård och fastighetsskötsel) löpte ut 2015-12-31 utan möjlighet till förlängning.

Efter anbudsförfrågan tecknades avtal med Fastighetsägarna Service AB gällande:

**Ekonomisk förvaltning**, (kontaktman Milena Ferrer Manceva) 1 år med möjlighet till förlängning ett år i taget,

**Lokalvård**, (kontaktman Daniel Steiner) 1 år med möjlighet till förlängning ett år i taget samt

**Fastighetsskötsel**, (kontaktman Daniel Steiner) 1 år med möjlighet till förlängning ett år i taget.

Kostnaden för de tre avtalen med Fastighetsägarna Service AB uppgår till 220 TSEK, en minskning med 190 TSEK jämfört med avtalet med Lindbäcks Bygg AB.

- **Snöröjning - trädgårdsskötsel**  
Ansvar, inkl kostnader, för snöröjning och trädgårdsskötsel har tagits över av Stallets Samfällighetsförening.
- Då **återvinningsrummet** stängts har avtalet rörande hämtning av grovsopor sagts upp.
- Ett av föreningens **lån hos Handelsbanken** löpte ut 2016-03-31.  
Lånet har omförhandlats och har nu en löptid om 4 år (löper ut 2020-03-31)  
Lånet är på 15 MSEK med 1,24 % ränta (tidigare ränta 3,05%).  
Lånet kommer att amorteras med 200 TSEK/år.  
Trots amorteringen kommer årskostnaden för lånet att minska med 62 TSEK/år jämfört med tidigare.
- Föreningens övriga lån skall omförhandlas 2017-03-31 resp 2018-03-31.
- **2-årsbesiktning** under våren 2016

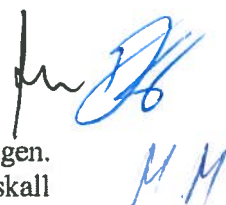
14 mars hus E

18 mars hus F+G

21 mars hus H + gemensamma utrymmen

åtgärder föranledda av besiktningen har genomförts under våren 2016.

- **Sopsuganläggningen**  
Daniel Steiner och Åke Andersson har deltagit i en demonstration av centralanläggningen.  
Sopsuganläggningen är ännu ej full drift, tanken är att tömning av de tre fraktionerna skall



Handwritten signature and initials in blue ink.

ske när soporna uppnår en viss nivå i respektive rör. Idag sker tömning vid vissa bestämda tidpunkter, bl.a är det ett av skälen till att rören ibland har varit överfyllda.

- **Städdag genomfördes den 16 april.**  
Städning av innergård samt planteringar utanför respektive port. I samband med städningen bjöds deltagarna på fika.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

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

### Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-838 999
Årets resultat	-470 582
	<hr/>
	-1 309 581
Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	92 442
Balanserat resultat	-1 402 023
	<hr/>
	-1 309 581



M.M

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-07-01- 2016-06-30</i>	<i>2014-07-01- 2015-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 973 514	2 965 718
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 973 514</b>	<b>2 965 718</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 331 663	-1 238 209
Övriga externa kostnader	3	-2 674	-3 332
Personalkostnader och arvoden	4	-56 035	-59 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-867 783	-867 783
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 258 155</b>	<b>-2 168 439</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>715 359</b>	<b>797 279</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		208	1 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 387 713	-1 819 309
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 387 505</b>	<b>-1 818 028</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-672 146</b>	<b>-1 020 749</b>
Bokslutsdispositioner			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		201 564	-70 824
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>201 564</b>	<b>-70 824</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-470 582</b>	<b>-1 091 573</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Arets resultat</b>		<b>-470 582</b>	<b>-1 091 573</b>

  
M.M.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-06-30</i>	<i>2015-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	149 936 666	150 804 449
Summa materiella anläggningstillgångar		149 936 666	150 804 449
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 988 850	11 988 850
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 988 850	11 988 850
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>161 925 516</b>	<b>162 793 299</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		160 629	-
Övriga fordringar		23 517	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 111	401 625
Summa kortfristiga fordringar		288 257	401 625
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	6	1 101 616	791 912
Summa kassa och bank		1 101 616	791 912
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 389 873</b>	<b>1 193 537</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>163 315 389</b>	<b>163 986 836</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		119 730 000	119 730 000
Fond för yttre underhåll		104 043	21 985
Summa bundet eget kapital		119 834 043	119 751 985
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-838 999	334 632
Årets resultat		-470 582	-1 091 573
Summa fritt eget kapital		-1 309 581	-756 941
<b>Summa eget kapital</b>		118 524 462	118 995 044
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	43 925 500	44 175 500
Summa långfristiga skulder		43 925 500	44 175 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfr skuld		200 000	-
Leverantörsskulder		42 998	68 911
Skulder till koncernföretag		-	40 936
Skatteskulder		57 620	46 389
Övriga skulder		95 380	101 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		469 429	558 445
Summa kortfristiga skulder		865 427	816 292
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		163 315 389	163 986 836

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2016-06-30	2015-06-30
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	44 200 000	44 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	44 200 000	44 200 000

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	-	-

  
M.M.

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. 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 räntetäckter 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.

  
M.H.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter	2 811 000	2 811 000
Hyror	141 840	142 728
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 674	11 990
	<u>2 973 514</u>	<u>2 965 718</u>

### Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015/2016	2014/2015
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	35 628	-
Städning	40 314	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 889	36 453
Reparationer	69 416	46 379
Ei	132 244	75 274
Uppvärmning	454 215	375 610
Vatten	51 188	19 089
Sophämtning	97 459	68 763
Försäkringspremie	40 780	17 052
Fastighetsskatt lokaler	34 425	46 389
Övriga fastighetskostnader	25 964	759
Kabel-tv/Bredband/IT	52 834	97 764
Revisionsarvode	18 188	27 531
Förvaltningsarvode ekonomi	236 648	407 702
Panter och överlåtelser	15 575	11 990
Övriga externa tjänster	4 896	7 454
	<u>1 331 663</u>	<u>1 238 209</u>
<b>Underhåll</b>		
	-	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>1 331 663</u>	<u>1 238 209</u>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2015/2016	2014/2015
Porto / Telefon	224	182
Lokalhyra	2 450	3 150
<b>Summa</b>	<u>2 674</u>	<u>3 332</u>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015/2016	2014/2015
Styrelsearvode	44 200	44 400
Sociala kostnader	11 835	14 715
	<u>56 035</u>	<u>59 115</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

*Handwritten signature and initials*

## Upplysningar till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2016-06-30	2015-06-30
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
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>
<b>Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 001 451	-143 064
-Årets avskrivning enligt plan	-858 387	-858 387
	<u>-1 859 838</u>	<u>-1 001 451</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar anslutningsavgift enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-10 962	-1 566
-Årets avskrivning anslutningsavgift enligt plan	-9 396	-9 396
	<u>-20 358</u>	<u>-10 962</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>149 936 666</b>	<b>150 804 449</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	68 717 000	60 823 000
Mark	26 269 000	21 235 000
	<u>94 986 000</u>	<u>82 058 000</u>
Bostäder	89 000 000	81 000 000
Lokaler	5 986 000	1 058 000
	<u>94 986 000</u>	<u>82 058 000</u>

### Not 6 Kassa och bank

	2015/2016	2014/2015
Sparkonto	71 785	73 035
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 029 831	718 877
<b>Summa</b>	<b>1 101 616</b>	<b>791 912</b>


  
M.M

## Not 7 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	119 730 000	21 985	334 632	-1 091 573	118 995 044
Förändring					
Disposition enligt stämmobeslut		82 058	-1 173 631	1 091 573	
Årets resultat				-470 582	-470 582
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>119 730 000</b>	<b>104 043</b>	<b>-838 999</b>	<b>-470 582</b>	<b>118 524 462</b>

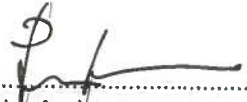
## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-06-30
SHYP lånernr **72			-	15 000 000	15 000 000
SHYP lånernr **74		3,31%	15 000 000		15 000 000
SHYP lånernr **75		3,56%	14 175 500		14 175 500
SHYP lånernr **70		1,24%	14 950 000		-
			<b>44 125 500</b>		<b>44 175 500</b>
Korfristig del			-200 000		
			<b>43 925 500</b>		<b>44 175 500</b>

  
M.H.

**Underskrifter**

Sundbyberg 2016-11-30

  
.....  
Åke Andersson

  
.....  
Daniel Sterner

  
.....  
Milena Ferrer Manceva

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-12-14

  
.....  
Mikael Boström  
Ernst & Young AB