

Årsredovisning för
Brf Hjortronstället 1
769623-9180

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 1 (769623-9180) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.07.01-2018.06.30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

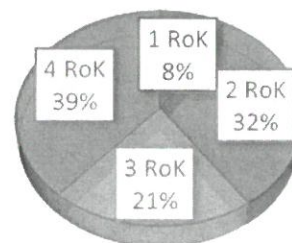
Föreningen äger fastigheten Stallet 1 i Sundbybergs kommun omfattande adresserna Skördegatan 3, samt Oxenstiernas Allé 31,33,35. Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 1 byggdes år 2012. Marken innehas med äganderätt.

På fastigheten finns två bostadshus bestående av 62 lägenheter och en lokal. Samtliga lägenheter upplåtes med bostadsrätt och lokalen hyrs ut till Svenska Kyrkan.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
62	lägenheter, bostadsrätt	4 548
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
1	lokaler, hyresrätt	107

LÄGENHETSFÖRDELNING



Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Försäkringsavtalet omfattar egendom, rättsskydd, verksamhetsansvar, produktansvar och förmögenhetsbrott. Försäkringen inkluderar/inte bostadsrättstillägg.

Föreningen äger även, tillsammans med bostadsrättsföreningen Hjortronstället 2, gemensamhetsföreningen Stallats samfällighetsförening. Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta gemensam gård med tillhörande anordningar samt gemensamt garage och soprum.

Föreningens andel i samfälligheten uppgår till 52% och innefattar 45 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna hyrs ut både till medlemmar samt externa intressenter.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017- 12 - 20. På stämman deltog 11 medlemmar. På stämman behandlades frågan om de nya stadgarna som för andra gången röstades igenom och fastslogs. Vidare informerades om projekten för inglasning av balkong, gruppavtal med

ComHem, diskussioner med Brf Hjortronstället 2 om samgående, efterbesiktning och utestående punkter med Lindbäcks.

Styrelsen har utgjorts av:

Niklas Johansson	Ordförande
Max Tran	Ledamot
Milos Stoilkovic	Ledamot
Angelika Henningsson	Ledamot
Martin Holm	Ledamot

Katarina Sundén	Suppleant
Åke Leijon	Suppleant

Styrelsen har varit intakt under året, däremot har Milos flyttat från föreningen.

Föreningens firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda ordinarie sammanträden, samt ett protokollfört extramöte.

Revisor har varit Carola Assarsson.

Valberedningen har utgjorts av Richard Åhnberg sammankallande, Mikael Emilsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga lån är fortsatt rörliga och det har i det låga ränteläget sparat mycket pengar åt föreningen.

Förberedande utredningar har utförts som underlag för den kommande 5 års besiktning som avses genomföras under hösten 2018.

Installation av nät och utrustning har gjorts för Com Hem avseende TV, bredband och telefoni. Övergång sker den 17 augusti 2018.

Under året har styrelsen gjort utredning om samgående med Brf Hjortronstället 2, ett antal fördelar har redovisats på informationsmöten och enda nackdelen som man kunna finna är engångskostnader i samband med samgåendet. Planen är att Brf Hjortronstället 2 absorberas in i Brf Hjortronstället 1. På extrastämma 29 augusti 2018 togs beslutet att ansöka om fusion hos Bolagsverket.

Under 2018 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 91 st. Under året har 13 st. tillkommit samt 8 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 96 st. 

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 349	1680	3360	3341
Resultat efter fin. poster (tkr)	316	268	-319	-248
Soliditet (%)	70,2	70,04 %	70,0 %	69,8 %

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	121 055 000	-	52 800	-709 274	340 094	120 738 621
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				340 094	-340 094	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					389 892	389 891
Belopp vid årets utgång	121 055 000	-	52 800	-369 180	389 892	121 128 512

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-369 180
Årets resultat	389 892
Totalt	<hr/> 20 712
Balanseras i ny räkning	20 712
Summa	<hr/> 20 712

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

- Avskrivningar skall enligt gällande stadgar räknas av det belopp som sätts av till fond för yttre underhåll. Eftersom avskrivningarna överstiger detta belopp så görs ingen avsättning till fond för yttre underhåll.



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	3 348 767	3 356 471
Övriga rörelseintäkter		-	10 543
Summa rörelseintäkter		3 348 767	3 367 014
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 752 171	-1 551 625
Övriga externa kostnader	5	-87 286	-36 013
Personalkostnader och arvoden	4	-118 278	-118 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-573 671	-573 671
Summa rörelsekostnader		-2 531 406	-2 279 587
Rörelseresultat		817 361	1 087 427
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		266	345
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 796	-941 016
Summa finansiella poster		-501 530	-940 671
Resultat efter finansiella poster		315 831	146 756
Bokslutsdispositioner	6		
Erhållna bidrag från samfälligheten		74 061	193 338
Summa bokslutsdispositioner		74 061	193 338
Resultat före skatt		389 892	340 094
Årets resultat		389 892	340 094

R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	155 723 681	156 297 352
Summa materiella anläggningstillgångar		155 723 681	156 297 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	13 158 450	13 158 450
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 158 450	13 158 450
Summa anläggningstillgångar		168 882 131	169 455 802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	889
Fordringar hos samfällighet		586 817	512 757
Övriga fordringar	9	2 915 022	2 010 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	55 863	61 804
Summa kortfristiga fordringar		3 557 702	2 586 028
Kassa och bank	11		
Kassa och bank		161 687	161 687
Summa kassa och bank		161 687	161 687
Summa omsättningstillgångar		3 719 389	2 747 715
SUMMA TILLGÅNGAR		172 601 520	172 203 517

Ce

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		121 055 000	121 055 000
Fond för yttre underhåll		52 800	52 800
Summa bundet eget kapital		121 107 800	121 107 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-369 180	-709 274
Årets resultat		389 892	340 094
Summa fritt eget kapital		20 712	-369 180
Summa eget kapital		121 128 512	120 738 620
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	50 780 825	50 780 825
Summa långfristiga skulder		50 780 825	50 780 825
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		185 201	58 180
Skatteskulder		18 125	80 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	488 857	545 492
Summa kortfristiga skulder		692 183	684 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 601 520	172 203 517

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	0,5%	(0,5%)
Anslutningavgift	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	3 106 170	3 106 198
Hyror	215 681	214 047
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 916	36 226
Övriga hyresintäkter	-	10 543
	3 348 767	3 367 014

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017/2018	2016/2017
Drift		
Fastighetsskötsel	81 969	77 772
Städning	96 124	93 264
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 819	14 932
Snöröjning	39 729	-
Reparationer	150 232	124 451
EI	171 489	149 273
Uppvärmning	389 368	409 248
Vatten	139 989	159 569
Sophämtning	171 141	129 525
Försäkringspremie	47 347	45 526
Fastighetsskatt lokaler	14 777	40 205
Övriga fastighetskostnader	19 017	7 795
Kabel-tv/Bredband/IT	61 950	60 450
Revisionsarvode	24 288	25 144
Förvaltningsarvode ekonomi	77 566	74 399
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	225
Panter och överlåtelse	34 028	14 609
Förvaltningsarvode teknik	82 285	80 831
Juridiska åtgärder	16 875	38 750
Övriga externa tjänster	6 050	5 657
	1 638 043	1 551 625
Underhåll		
Ventilation	114 128	-
	1 752 171	1 551 625

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2017/2018	2016/2017
Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala kostnader	28 278	28 278
	118 278	118 278

Föreningen har under året inte haft någon fast anställd personal. Föregående år likaså.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017/2018	2016/2017
Porto / Telefon	2 438	2 893
Konsultarvode	84 848	33 120
Summa	87 286	36 013

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Andelstal i Stallets samfällighetsförening 45/86		
Resultat från Stallets samfällighetsförening	74 061	193 338
Summa	74 061	193 338

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	112 380 622	112 380 622
-Anslutningsavgift	1 471 000	1 471 000
-Mark	44 925 754	44 925 754
	158 777 376	158 777 376
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-2 434 913	-1 873 010
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-561 903	-561 903
	-2 996 816	-2 434 913
Akkumulerade avskrivningar anslutningsavgift enligt plan:		
-Vid årets början	-45 111	-33 343
-Årets avskrivning anslutningsavgift enligt plan	-11 768	-11 768
	-56 879	-45 111
Redovisat värde vid årets slut	155 723 681	156 297 352
Taxeringsvärde		
Stallet 1		
Byggnader	71 273 000	71 273 000
Mark	28 204 000	28 204 000
	99 477 000	99 477 000
Bostäder	98 000 000	98 000 000
Lokaler	1 477 000	1 477 000
	99 477 000	99 477 000
Stallet GA:1 (varav föreningens andel 45/86)		
Byggnader	4 860 000	4 860 000
Mark	1 000	1 000
	4 861 000	4 861 000
Bostäder	-	-
Lokaler	4 861 000	4 861 000
	4 861 000	4 861 000

Q

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden Stallets Samfällighetsförening:		
-Vid årets början	13 158 450	13 158 450
-Tillkommande tillgångar	-	-
-Avgående tillgångar	-	-
Redovisat värde Stallets Samfällighetsförening vid årets slut	13 158 450	13 158 450

Not 9 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Fordringar	43 340	-
Skattekonto	51 048	11 792
Övriga fordringar	2 025	12 751
Transaktionskonto Fastighetsägarna	2 818 609	1 986 035
	2 915 022	2 010 578

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetald försäkring	24 138	23 209
Förutbetald bredband	31 725	30 225
Kone	-	8 370
	55 863	61 804

Not 11 Kassa och bank

	2017/2018	2016/2017
Checkkonto Handelsbanken	161 687	161 687
Summa	161 687	161 687



Not 12 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	121 055 000	-	52 800	-709 274	340 094	120 738 621
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				340 094	-340 094	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					389 892	389 892
Belopp vid årets utgång	121 055 000	-	52 800	-369 180	389 892	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			121 107 800	20 712		121 128 512

Not 13 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-06-30
Stadshypotek		0,83%	16 780 825		16 780 825
Stadshypotek		0,83%	17 000 000		17 000 000
Stadshypotek		0,89%	17 000 000		17 000 000
			50 780 825		50 780 825

Skuld om 5 år beräknas vara 50 780 825

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förubetalda hyror och avgifter	283 481	303 194
Räntor	34 774	74 115
Sociala avgifter	28 300	28 300
El	11 950	9 158
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Beräknat styrelsearvode	90 000	90 000
Fjärrvärme	19 352	19 725
	488 857	545 492

Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter

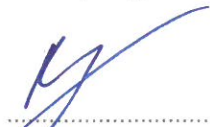
	2018-06-30	2017-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000
Summa ställda säkerheter	51 000 000	51 000 000

Not 16 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.

Underskrifter

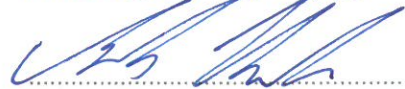
Sundbyberg ^{29/11} 2018



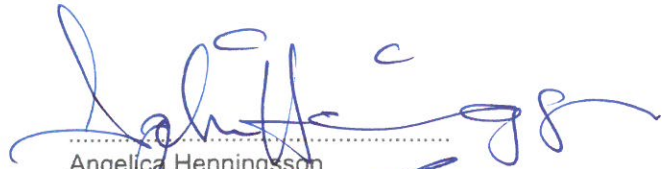
Max Tran
Styrelseledamot



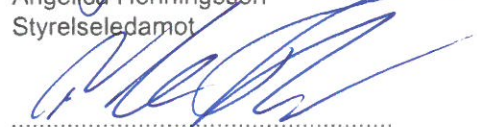
KAROLINA SUNDÉN



Martin Holm
Styrelseledamot



Angelica Henningsson
Styrelseledamot



Niclas Johansson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{29/11} 2018



Carola Assarson
Auktoriserad revisor
Nexia Revision