

Årsredovisning för

Brf Hjortronstället 1

769623-9180

Räkenskapsåret

2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 1 (769623-9180) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01--2014-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

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

Föreningen

Föreningen registrerades 2011-11-10.

Aktuell ekonomisk plan registrerades 2012-10-04.

Rådande stadgar registrerades 2012-02-16 hos Bolagsverket.

Föreningen äger, tillsammans med bostadsrättsföreningen Hjortronstället 2, gemensamhetsföreningen Stallets samfällighetsförening. Samfällighetens ändamål är att förvalta gemensam gård med tillhörande anordningar samt gemensamt garage.

Styrelsen

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma i december 2014 har utgjorts av:

Max Dat Tran	Ordförande
Petra Ann-Sofie Axelsson	Ledamot
Peter Niklas Johansson	Ledamot
Eva Johanna Maria Embretsén	Suppleant
Nicklas Santiago Ingvarsson	Suppleant
Antonios Papadopoulos	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Mikael Boström från Ernst & Young, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Eva Karlsson och Hampus Österlund.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-10-23 då byggstyrelsen överlämnade ansvaret till föreningens medlemmar. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har arbetat aktivt med föreningens angelägenheter och har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92 medlemmar gentemot antalet medlemmar i skrivande stund (2014-11-07) som är 97.

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.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stallet 1 i Sundbybergs kommun, omfattande adresserna Skördegatan 4 samt Oxenstiernas allé 31, 33 och 35.

Föreningen äger även, tillsammans med bostadsrättsföreningen Hjortronstället 2, andel i gemensamt garage. Andelen uppgår till 52% och innefattar 45 parkeringsplatser. Samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Besökande hänvisas till kommunens gatuparkering

Fastighetstaxering

Taxeringsenhet 727420-4

Fastighetsbeteckning	SUNDBYBERG STALLET *1
Kommun (kommunkod)	SUNDBYBERG (83)
Typkod	320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Nybyggnadsår / värdeår	2013 / 2013
Andel	100%

Taxeringsår	2013
Taxeringsvärde (SEK, tkr)	52 800
varav byggnadsvärde	30 000
varav markvärde	22 800

Taxeringsenhet 739788-4

Fastighetsbeteckning	SUNDBYBERG STALLET GA:1
Kommun (kommunkod)	SUNDBYBERG (83)
Typkod	324, Hyreshusenhet, parkeringshus garage
Nybyggnadsår / värdeår	2013 / 2013
Andel	52%

Taxeringsår	2014
Taxeringsvärde (SEK, tkr)	2.646

Försäkring

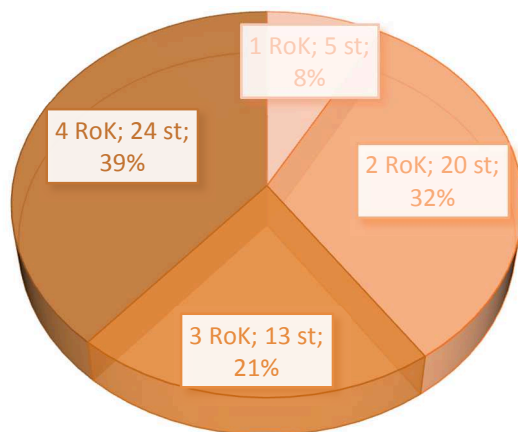
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. Försäkringsavtalet omfattar egendom, rättsskydd, verksamhetsansvar, produktansvar och förmögenhetsbrott.

Lägenheter och lokaler

På fastigheten finns 2 bostadshus bestående av 62 lägenheter och en lokal. Samtliga lägenheter upplåtes med bostadsrätt och lokalen hyrs ut till Svenska Kyrkan, som bedriver öppen dagisverksamhet.

Den totala ytan är 4 655 kvm, varav 4 548 utgör lägenhetsyta och 107 kvm utgör lokalyta. Under räkenskapsåret har 10 bostadsrätter överlåtit.

I nedanstående figur redovisas lägenhetsfördelningen



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	0,00
Årets resultat	<u>-232 602,00</u>
	-232 602,00

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0,00
Överföring till Fond för yttre underhåll	52 800,00*
Balanserat resultat	<u>-285 402,00</u>
	-232 602,00

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

Avskrivning

Föreningen tillämpar linjär avskrivning på 125 år.

* Beloppet utgör 0,1% av fastighetens tidigare taxeringsvärde på 52 800 000 kr

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Städning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Snöröjning	Lövhagen Mark & Trädgård AB
Markskötsel	Lövhagen Mark & Trädgård AB
EI	Vattenfall AB
Värme	Norr Energi AB
Vatten & Avlopp	Sundbyberg Stad
Återvinningsrum	Ragn-Sells AB
Sopsug	Ursvik Sopsug AB
Kabel-TV	Sundbyberg Stadsnät
Hissavtal	Kone AB

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten

Under räkenskapsåret

- Hus 2, som ligger mot Skördegatan, hade problem med luktöverföring mellan lägenheter samt med ljud från ventilationssystem. Dessa har åtgärdats av Lindbäcks Bygg AB.
- Isolering i blockskarven i lägenheter hade glömts bort vid byggnation. Lindbäcks Bygg AB har åtgärdat detta.
- Återvinningsrummet har inte fungerat särskilt väl på grund av alla nyinflyttade. Detta har blivit avsevärt mycket bättre när sopsugen kommit igång. Återvinningsrummet kommer att förminskas till förmån för ett nytt cykelrum.
- Garageporten har inte fungerat så som det är tänkt med styrningen. Åtgärder har utförts och garageporten fungerar nu tillfredställande.
- I en del lägenheter har det förekommit vattenläckage. Dessa har åtgärdats av Lindbäcks Bygg AB.

Efter räkenskapsåret

- Samtliga lägenheter saknar ventilation för kylskåp/frys. Problemet ska vara löst innan årsskiftet av vitvaruleverantören Cylinda.
- Ljudmätningar kommer att utföras i berörda lägenheter som upplever problem med ljud från ventilationssystem samt stegljud.
- Sandlådan på innergården är mycket populär bland de lekande barnen och har vid ett tillfälle fyllts på då barnen leker med sanden både i och utanför den.

Sociala aktiviteter

- Trädgårdsgruppen har under våren utfört vårstädning av innergården på ett väldigt framgångsrikt sätt. Föreningen är väldigt tacksam för detta!
- Föreningen hade under våren även en gårdsfest på innergården tillsammans med medlemmarna. Festen blev mycket lyckad och var väldigt uppskattad. Bak- och målartävling ägde rum och många av de deltagande barnen satte upp fina bilder på föreningens bildvägg i hus 2 på Skördegatan 4.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-07-01- 2014-06-30</i>	<i>2012-07-01- 2013-06-30</i>
Nettoomsättning	1	3 054 719	-
		<u>3 054 719</u>	<u>-</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 219 102	-
Avskrivningar		<u>-759 011</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		1 076 606	-
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		7 274	-
Räntekostnader		<u>-1 492 406</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster		-408 526	-
Bokslutsdispositioner	3	<u>175 923</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt		-232 603	-
Skatt		-	-
Årets resultat		<u>-232 602</u>	<u>-</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	158 018 365	44 925 754
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	108 702 180
		158 018 365	153 627 934
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		13 158 450	-
		13 158 450	-
Summa anläggningstillgångar		171 176 815	153 627 934
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	194 208
Andelar i Stallets Samfällighetsförening		175 923	-
Övriga fordringar	5	179 384	39 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	138 203	-
		493 510	233 208
Kassa och bank	7	1 035 457	56 984 105
Summa omsättningstillgångar		1 528 967	57 217 313
SUMMA TILLGÅNGAR		172 705 782	210 845 247

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		121 055 000	65 778 560
		<u>121 055 000</u>	<u>65 778 560</u>
<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>			
Årets resultat		-232 602	-
		<u>-232 602</u>	<u>-</u>
Summa eget kapital		<u>120 822 398</u>	<u>65 778 560</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	50 980 825	30 637 000
Övriga långfristiga skulder		-	14 338 754
		<u>50 980 825</u>	<u>44 975 754</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		107 848	-
Skatteskulder		211 200	-
Övriga skulder		720	96 849 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	582 791	3 241 905
		<u>902 559</u>	<u>100 090 933</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>172 705 782</u>	<u>210 845 247</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		51 000 000	51 000 000
Summa		<u>51 000 000</u>	<u>51 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,8
-Anslutningsavgift	0,8

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar". Föreningen avsätter årligen till yttre fonden ett belopp motsvarande minst 0,1% av föreningens taxeringsvärde.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningens ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013/2014	2012/2013
Årsavgifter	2 885 265	-
Hyror	150 161	-
Panter & Överlåtelse	19 293	-
Summa	3 054 719	-

Not 2 Driftskostnader

	2013/2014	2012/2013
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	35 716	-
Reparationer	7 735	-
El	43 048	-
Uppvärmning	337 820	-
Vatten	59 675	-
Sophämtning	104 453	-
Försäkringspremier	33 196	-
Övriga fastighetskostnader	1 645	-
Kabel-TV	60 126	-
Styrelsearvoden	60 000	-
Sociala avgifter	18 000	-
Revisionsarvoden	15 000	-
Förvaltningsarvode	412 500	-
Övr externa tjänster	1 012	-
Konsult	6 250	-
Bankkostnader	3 634	-
Övriga driftskostnader	19 292	-
Summa	1 219 102	-

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Bokslutsdispositioner

<i>Andelar i Stallets samfällighetsförening</i>	2013/2014	2012/2013
Andelstal i Stallets samfällighetsförening 45/86		
Resultat från Stallets samfällighetsförening 130701-140228	143 119	-
Resultat från Stallets samfällighetsförening 140301-140630	32 804	-
Summa	175 923	-

Resultatet från Stallets samfällighetsförening tillföll Hjortronstället 1 i sin helhet under perioden 130701-140228 på grund av att Hjortronstället 2 ej var uppförd då.

Not 4 Byggnader och mark

	2014-06-30	2013-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	112 380 622	-
-Anslutningsavgift	1 471 000	-
-Mark	44 925 754	44 925 754
	<u>158 777 376</u>	<u>44 925 754</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-749 204	-
	<u>-749 204</u>	<u>-</u>
Akkumulerade avskrivningar anslutningsavgift enligt plan:		
Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning stambyte enligt plan	-9 807	-
	<u>-9 807</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	158 018 365	44 925 754

Taxeringsvärde

Byggnader	30 000 000	
Mark	22 800 000	
	<u>52 800 000</u>	-
Bostäder	30 000 000	
	<u>30 000 000</u>	-

Not 5 Övriga fordringar

	2014-06-30	2013-06-30
Vidarefakturerade kostnader	179 384	39 000
	<u>179 384</u>	<u>39 000</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Försäkring	16 245	-
EI	34 622	-
Övrigt	87 336	-
	<u>138 203</u>	<u>-</u>

Not 7 Kassa och bank

	2014-06-30	2013-06-30
Bank	164 141	56 984 105
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service AB	871 316	-
	<u>1 035 457</u>	<u>56 984 105</u>

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	65 778 560	-	-	-	-	65 778 560
Årets förändring Disposition enligt stämmobeslut	55 276 440	-	-	-	-	55 276 440
Årets resultat					-232 602	-232 602
Belopp vid årets utgång	121 055 000	-	-	-	-232 602	120 822 398

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-06-30</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2013-06-30</i>
SHYP lånenr **08	2015-09-01	2,83%	16 980 825		
SHYP lånenr **09	2016-09-01	3,16%	17 000 000		
SHYP lånenr **10	2017-09-01	3,41%	17 000 000		
			50 980 825		30 637 000
				-	30 637 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Förutbetalda hyror och avgifter	290 112	-
Räntor	137 559	2 654 897
Sociala avgifter	18 000	-
EI	7 681	-
Beräknat revisionsarvode	15 000	-
Beräknat styrelsearvode	60 000	-
Panter & överlåtelse	13 284	-
Fjärrvärme	26 077	-
Fastighetsskötsel	15 078	-
Övrigt	-	587 008
	582 791	3 241 905

Underskrifter

Sundbyberg 2014- 12-09


.....
Max Tran


.....
Antonios Papadopoulos


.....
Johanna Embretsén


.....
Niklas Johansson


.....
Nicklas Ingvarsson


.....
Petra Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014- 12-09


.....
Mikael Boström
Ernst & Young AB



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjortronstället 1, org.nr 769623-9180

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjortronstället 1 för år räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30.

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 revisionsssed 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 2014 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 1 för år räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30.

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 revisionsssed 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 ersättningskyldig 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 2014- 12-09

Mikael Boström
Auktoriserad revisor