

Årsredovisning för  
**Brf Hjortronstället 1**  
769623-9180

Räkenskapsåret  
**2019-07-01 - 2020-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjortronstället (769623-9180) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

---

Bostadsrättsföreningen Hjortronstället har till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Hjortronstället anses vara ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen registrerades 2011-11-10. Aktuell ekonomisk plan registrerades 2012-10-04. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-02-16. Ändring av paragraferna 4 och 36 har därefter fastställts efter två på varandra stämmor den 2015-10-14 (extra stämma) respektive 2015-12-16 (ordinarie föreningsstämma).

### Styrelsen

---

Styrelsen har under året utgjorts av

Martin Ruist	Ledamot (Ordförande)
Niklas Johansson	Ledamot
Åke Leijon	Ledamot
Christer Johansson	Ledamot
Tomas Tuz	Ledamot
Emelin Shabo	Ledamot
Katarina Sundén	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tolv(12) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

---

Valberedningen har utgjorts av Mikael Sjölin och Richard Åhnberg.

### Revisor

---

Revisor har varit Carola Assarson (710714-0142).

### Medlemmar

---

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 176 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 175 medlemmar. Antal överlåtelse under räkenskapsåret har varit 13st.

## Fastigheter

---

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

fastigheten Stallet 2, omfattande adresserna Stallgatan 30 samt Mönstringsvägen 1, 3, 5.

Föreningen äger även gemensamhetsföreningen Stallets samfällighetsförening. Samfällighetens ändamål är att förvalta gemensam gård med tillhörande anordningar samt gemensamt garage och soprum.

Föreningens andel i samfälligheten uppgår till 100% och innefattar 93 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar och hyresgäster samt externa intressenter.

## Fastighetstaxering

### Taxeringsenhet 727420-4

Fastighetsbeteckning	STALLET *1
Kommun	SUNDBYBERG
Typkod	321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Areal (m <sup>2</sup> )	3 301
Andel	1/1 (100%)

Taxeringsår	2020
Taxeringsvärde (SEK, tkr)	120 294
Ovarav byggnadsvärde	83 294
varav markvärde	37 000

### Taxeringsenhet 735503-4

Fastighetsbeteckning	STALLET *2
Kommun	SUNDBYBERG
Typkod	321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Areal (m <sup>2</sup> )	2 377
Andel	1/1 (100%)

Taxeringsår	2020
Taxeringsvärde (SEK, tkr)	110 246
Ovarav byggnadsvärde	75 877
varav markvärde	34 369

### Taxeringsenhet 739788-4

Fastighetsbeteckning	STALLET GA:1
Kommun	SUNDBYBERG
Typkod	324, Hyreshusenhet, parkeringshus / garage
Andel	86/86 (100%)

Taxeringsår	2020
Taxeringsvärde (SEK, tkr)	5 200
varav byggnadsvärde	5 199
varav markvärde	1

## Försäkring

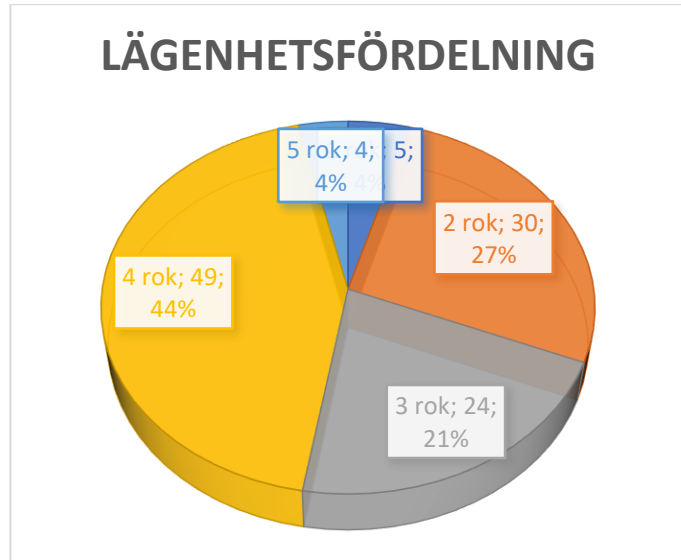
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar. Försäkringsavtalet omfattar egendom, rättsskydd, verksamhetsansvar, produktansvar och förmögensbrott.

## Lägenheter och lokaler

På fastigheten finns fyra bostadshus bestående av 112 lägenheter och två lokaler. Samtliga lägenheter upplåtes med bostadsrätt och lokalerna hyrs ut till Svenska Kyrkan.

Den totala ytan är 8 859 kvm, varav 8 681 utgör lägenhetsyta och 178 kvm utgör lokalyta.

Under räkenskapsåret har totalt 13 bostadsrätter överlåts.



## Förvaltning

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

## Avskrivning

Föreningen tillämpar linjär avskrivning där avskrivningstiden är på 200 år.

## Avtal med leverantörer

Totalförvaltning och Lokalvård  
El  
Värme  
Vatten & Avlopp  
Sopsugsanläggningen  
Försäkring  
Kabel-TV och Bredband

Fastighetsägarna Service AB  
Vattenfall AB  
Norr Energi AB  
Sundbyberg Stad  
Ursvik Sopsug AB  
Moderna Försäkringar  
ComHem

## Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under och efter räkenskapsåret

---

- Nya förvaltningsavtal har upprättats med Fastighetsägarna
- Föreningen har fortsatt god ekonomi och gynnats av det låga ränteläget. Ny ränteupphandling har gjorts där räntorna bundits på olika löptider.
- Fusionen av de två föreningarna är helt genomförd och godkänd av myndigheter.
- Styrelsen har upprättat förslag gällande uppsättning av solceller på taket på föreningens byggnader.
- Ett antal arbetsgrupper med olika ansvarsområden har upprättats med medlemmar/boende i föreningen.

**Flerårsöversikt**

	<b>2019-20</b>	<b>2018-19</b>	<b>2017-18</b>	<b>2016-17</b>
Nettoomsättning (tkr)	6 325	6 312	3 348	3 367
Resultat efter fin. poster (tkr)	404	-192	315	146
Soliditet (%)	71,6	71,6	70,1	70,1

**Förändringar i eget kapital**

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
	240 785 000	-	434 175	-2 342 722	151 984	239 028 437
				151 984	-151 984	
	-	-	-		443 770	443 770
	<u>240 785 000</u>	<u>-</u>	<u>434 175</u>	<u>-2 190 738</u>	<u>443 770</u>	<u>239 472 207</u>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Ansamlad förlust	-2 190 738
Årets resultat	443 770
Totalt	<hr/> <b>-1 746 968</b>
Avsättning till yttre fond*	-
Uttag ur yttre fond	-
Överföres i ny räkning	-1 746 968
Summa	<hr/> <b>-1 746 968</b>

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>2019-07-01- 2020-06-30</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 324 932	6 311 685
Övriga rörelseintäkter		360	49 458
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 325 292</b>	<b>6 361 143</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 289 772	-3 770 113
Övriga externa kostnader	4	-16 295	-227 371
Personalkostnader och arvoden	5	-122 221	-159 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 441 454	-1 441 454
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 869 742</b>	<b>-5 598 739</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 455 550</b>	<b>762 404</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		353	262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 051 542	-954 171
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 051 189</b>	<b>-953 909</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>404 361</b>	<b>-191 505</b>
Bokslutsdispositioner	6		
Erhållna bidrag från samfälligheten		39 409	343 489
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>39 409</b>	<b>343 489</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>443 770</b>	<b>151 984</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>443 770</b>	<b>151 984</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	301 041 873	302 483 327
Summa materiella anläggningstillgångar		301 041 873	302 483 327
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	25 147 300	25 147 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 147 300	25 147 300
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>326 189 173</b>	<b>327 630 627</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3 195	13 151
Fordringar hos samfällighet		-	1 334 565
Övriga fordringar	9	7 623 325	4 667 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	195 638	53 587
Summa kortfristiga fordringar		7 822 158	6 069 278
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12		
Kassa och bank		235 345	237 762
Summa kassa och bank		235 345	237 762
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 057 503</b>	<b>6 307 040</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>334 246 676</b>	<b>333 937 667</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		240 785 000	240 785 000
Fond för yttre underhåll		434 175	434 175
Summa bundet eget kapital		241 219 175	241 219 175
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 190 738	-2 342 722
Årets resultat		443 770	151 984
Summa fritt eget kapital		-1 746 968	-2 190 738
<b>Summa eget kapital</b>		239 472 207	239 028 437
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	92 506 325	93 156 325
Skulder till koncernföretag	11	626 026	-
Summa långfristiga skulder		93 132 351	93 156 325
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		600 000	600 000
Leverantörsskulder		89 296	147 906
Skatteskulder		49 311	92 645
Övriga skulder		96 030	111 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	807 481	801 339
Summa kortfristiga skulder		1 642 118	1 752 905
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		334 246 676	333 937 667

## 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.

Räkenskapsår 2018-19 har en fusion genom absorption skett med grannföreningen Brf Hjortronstället 2 (769623-9198).

#### 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 21,4 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)

Under året har en fusion genom absorption skett av föreningen Brf Hjortronstället 2. Från nästkommande räkenskapsår kommer avskrivning ske på de tillkommande anläggningstillgångarna enligt Brf Hjortronstället 1 redovisningsprinciper nedan.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%-0,8%	(0,5%)
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

	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	5 923 941	5 917 200
Hyror	375 086	367 971
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 905	26 514
Övriga hyresintäkter	-	49 458
	<b>6 324 932</b>	<b>6 361 143</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019/2020	2018/2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	159 240	179 174
Städning	173 438	174 829
Tillsyn, besiktning, kontroller	107 843	84 358
Reparationer	248 517	161 649
El	363 535	429 237
Uppvärmning	739 819	701 857
Vatten	296 913	283 337
Sophämtning	292 797	339 347
Försäkringspremie	85 960	126 698
Fastighetsskatt lokaler	34 983	121 069
Övriga fastighetskostnader	6 645	38 127
Kabel-tv/Bredband/IT	273 734	261 545
Revisionsarvode	61 000	60 442
Förvaltningsarvode ekonomi	129 614	149 676
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 216	21 883
Panter och överlåtelse	22 320	13 075
Förvaltningsarvode teknik	153 922	151 317
Teknisk förvaltning utöver avtal	8 663	6 188
Juridiska åtgärder	23 863	64 090
Övriga externa tjänster	8 714	24 764
	<b>3 193 736</b>	<b>3 392 662</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	11 000	-
Värme	-	3 479
Ventilation	-	192 078
Stambyte	85 036	-
Lås	-	148 663
Byggnad	-	16 981
Fasader	-	16 250
	<b>3 289 772</b>	<b>3 770 113</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 289 772</b>	<b>3 770 113</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019/2020	2018/2019
Porto / Telefon	2 926	2 486
Lokalhyra	-	700
Konsultarvode	13 369	163 716
Besiktnings- och utredningskostnader	-	60 469
<b>Summa</b>	<b>16 295</b>	<b>227 371</b>

#### Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019/2020	2018/2019
Styrelsearvode	93 000	123 400
Sociala kostnader	29 221	36 401
	<b>122 221</b>	<b>159 801</b>

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

#### Not 6 Bokslutsdispositioner

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Andelstal i Stallets samfällighetsförening 45/86 fram till fusion. Därefter 86/86 andelar.		
Resultat från Stallets samfällighetsförening	39 409	343 489
<b>Summa</b>	<b>39 409</b>	<b>343 489</b>

#### Noter till balansräkning

##### Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	219 678 984	112 380 622
-Anslutningsavgift	2 645 500	2 645 500
-Mark	88 269 754	44 925 754
- Byggnad Brf Hjortronstället 2		107 298 362
- Mark Brf Hjortronstället 2		43 344 000
	<b>310 594 238</b>	<b>310 594 238</b>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-7 993 718	-2 996 816
- Vid årets början Brf Hjortronstället 2		-3 576 612
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-1 420 290	-1 420 290
	<b>-9 414 008</b>	<b>-7 993 718</b>
Akkumulerade avskrivningar anslutningsavgift enligt plan:		
-Vid årets början	-117 193	-56 879
- Vid årets början Brf Hjortronstället 2	-	-39 150
-Årets avskrivning anslutningsavgift enligt plan	-21 164	-21 164
	<b>-138 357</b>	<b>-117 193</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>301 041 873</b>	<b>302 483 327</b>

##### Taxeringsvärde

**Stallet 1 samt tillkommande Stallet 2 efter fusionen**

Byggnader	159 171 000	159 171 000
Mark	71 369 000	71 369 000
	<u>230 540 000</u>	<u>230 540 000</u>

Bostäder	228 000 000	228 000 000
Lokaler	2 540 000	2 540 000
	<u>230 540 000</u>	<u>230 540 000</u>

**Stallet GA:1**

(varav föreningens andel 45/86 före fusionen. 86/86 efter fusionen)

Byggnader	5 200 000	5 200 000
Mark	-	-
	<u>5 200 000</u>	<u>5 200 000</u>

Bostäder	-	-
Lokaler	5 200 000	5 200 000
	<u>5 200 000</u>	<u>5 200 000</u>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-06-30	2019-06-30
Accumulerade anskaffningsvärden Stallets Samfällighetsförening:		
-Vid årets början	25 147 300	13 158 450
-Tillkommande tillgångar i samband med fusion	-	11 988 850
-Avgående tillgångar	-	-
<b>Redovisat värde Stallets Samfällighetsförening vid årets slut</b>	<b>25 147 300</b>	<b>25 147 300</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Fordringar	64 533	64 533
Hysesfordringar	-	12 786
Skattekonto	116 225	59 547
Transaktionskonto Fastighetsägarna	7 442 567	4 531 109
	<u>7 623 325</u>	<u>4 667 975</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetald försäkring	59 270	26 690
Förutbetald bredband	-	24 862
Förutbetalt Com Hem	79 978	2 035
Förutbetald Kone, jouravtal	56 390	-
	<u>195 638</u>	<u>53 587</u>

**Not 11 Skulder till koncernföretag**

	2020-06-30	2019-06-30
Stallet Samfällighetsförening	626 026	-

## Not 12 Kassa och bank

	2019/2020	2018/2019
Sparkonto Handelsbanken	-	78 075
Checkkonto Handelsbanken	235 345	159 687
<b>Summa</b>	<b>235 345</b>	<b>237 762</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-06-30
Stadshypotek		1,08%	16 780 825	-	16 780 825
Stadshypotek		1,08%	17 000 000	-	17 000 000
Stadshypotek		1,08%	17 000 000	-	17 000 000
			50 780 825		50 780 825

Övertagna lånfristiga skulder i samband med fusion med Brf Hjortronstället 2:

Stadshypotek	1,24%	14 150 000	-450 000	14 600 000
Stadshypotek	1,13%	14 400 000	425 000	13 975 500
Stadshypotek	1,08%	13 775 500	-575 000	14 350 000
		42 325 500	-600 000	42 925 500
Korfristig del långfristig skuld		-600 000		-600 000
		<b>92 506 325</b>	<b>-600 000</b>	<b>93 106 325</b>

Skuld om 5 år beräknas vara 90 106 325 kr

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda hyror och avgifter	544 303	530 147
Räntor	103 096	107 471
Sociala avgifter	-	14 139
EI	18 029	10 694
Beräknat revisionsarvode	56 000	50 000
Beräknat styrelsearvode	-	45 000
Fjärrvärme	48 233	43 888
Reparationskostnader	22 953	-
Övriga upplupnakostnader och förutbetalda intäkter	14 867	-
	<b>807 481</b>	<b>801 339</b>

## Övriga noter

### Not 15 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
<hr/>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	95 200 000	95 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>95 200 000</b>	<b>95 200 000</b>

### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.



## Underskrifter

Sundbyberg / 2020

.....  
Martin Ruist  
Ordförande

.....  
Niklas Johansson  
Styrelseledamot

.....  
Katarina Sundén  
Styrelseledamot

.....  
Åke Leijon  
Styrelseledamot

.....  
Tomas Tuz  
Styrelseledamot

.....  
Emelin Shabo  
Styrelseledamot

.....  
Christer Johansson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

.....  
Anders Lundgren  
Auktoriserad revisor  
**Nexia Revision**