

Årsredovisning för
Brf Hjortronstället
769623-9180

Räkenskapsåret
2020-07-01 - 2021-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjortronstället (769623-9180) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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

Nicklas Wallgren	Ledamot (Ordförande)
Lina Jan	Ledamot
Sanna Gorgis	Ledamot
Christer Johansson	Ledamot
Tomas Tuz	Ledamot
Emelin Shabo	Ledamot
Mohammad Taki	Ledamot
Edessa Barmousa	Ledamot
Gabriel Altun	Suppleant
Camilla Fares	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 Åke Andersson och Andreas Ellsén.

Revisor

Revisor har varit Anders Lundgren.

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 175 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 172 medlemmar. Antal överlåtelser under räkenskapsåret har varit 21st.

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 ²)	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 ²)	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

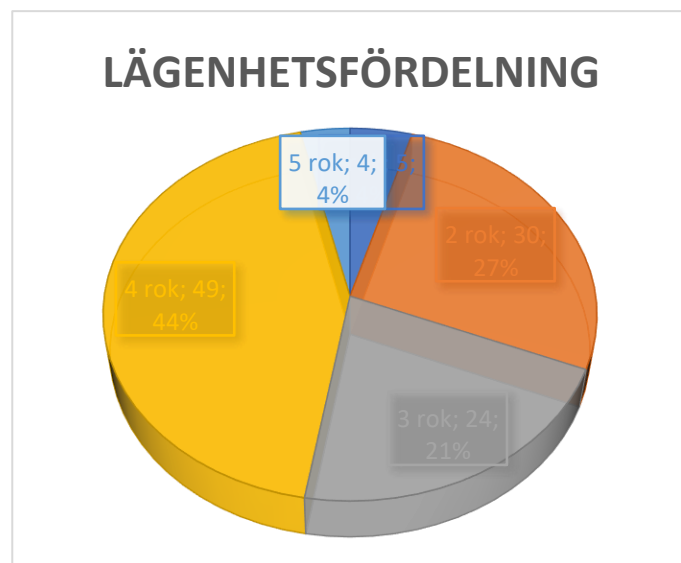
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar. Försäkringsavtalet omfattar egendom, rättsskydd, verksamhetsansvar, produktansvar och förmögensbrott.

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 21 bostadsrätter överlåtits.



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
Företagstjänster

Fastighetsägarna Service AB
Vattenfall AB
Norr Energi AB
Sundbyberg Stad
Ursvik Sopsug AB
Moderna Försäkringar
Tele2
Anticimex

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under och efter räkenskapsåret

- Föreningen har fortsatt god ekonomi och gynnats av det låga ränteläget. Ny ränteupphandling har gjorts där räntorna bundits på olika löptider.
- Föreningen har gjort en extra amortering på 450 tkr på fastighetslånen under räkenskapsåret.
- Föreningen har röstat igenom och sökt bygglov för solceller.
- Ett antal arbetsgrupper med olika ansvarsområden har upprättats med medlemmar/boende i föreningen.

Flerårsöversikt

	2020-21	2019-20	2018-19	2017-18
Nettoomsättning (tkr)	6 337	6 325	6 312	3 348
Resultat efter fin. poster (tkr)	-36	404	-192	315
Soliditet (%)	71,9	71,6	71,6	70,1

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	240 785 000		434 175	-2 190 738	443 770	239 472 207
Förändring av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				443 770	-443 770	
	-		-			
Årets resultat					228 321	228 321
Belopp vid årets utgång	240 785 000		434 175	-1 746 968	228 321	239 700 528

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Ansamlad förlust	-1 746 968
Årets resultat	228 321
Totalt	-1 518 647
Avsättning till yttre fond*	-
Uttag ur yttre fond	-
Överföres i ny räkning	-1 518 647
Summa	-1 518 647

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>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 336 554	6 324 932
Övriga rörelseintäkter		-	360
Summa rörelseintäkter		<u>6 336 554</u>	<u>6 325 292</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 728 715	-3 289 772
Övriga externa kostnader	4	-33 474	-16 295
Personalkostnader och arvoden	5	-373 065	-122 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 441 454	-1 441 454
Summa rörelsekostnader		<u>-5 576 708</u>	<u>-4 869 742</u>
Rörelseresultat		<u>759 846</u>	<u>1 455 550</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-796 293	-1 051 542
Summa finansiella poster		<u>-796 273</u>	<u>-1 051 189</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-36 427</u>	<u>404 361</u>
Bokslutsdispositioner	6		
Erhållna bidrag från samfälligheten		264 748	39 409
Summa bokslutsdispositioner		<u>264 748</u>	<u>39 409</u>
Resultat före skatt		<u>228 321</u>	<u>443 770</u>
Årets resultat		<u>228 321</u>	<u>443 770</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	299 600 419	301 041 873
Summa materiella anläggningstillgångar		299 600 419	301 041 873
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	25 147 300	25 147 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 147 300	25 147 300
Summa anläggningstillgångar		324 747 719	326 189 173
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 680	3 195
Fordringar hos samfällighet		264 748	-
Övriga fordringar	9	8 008 692	7 623 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212 726	195 638
Summa kortfristiga fordringar		8 496 846	7 822 158
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		235 345	235 345
Summa kassa och bank		235 345	235 345
Summa omsättningstillgångar		8 732 191	8 057 503
SUMMA TILLGÅNGAR		333 479 910	334 246 676

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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		-1 746 968	-2 190 738
Årets resultat		228 321	443 770
Summa fritt eget kapital		-1 518 647	-1 746 968
Summa eget kapital		239 700 528	239 472 207
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	91 406 325	92 506 325
Skulder till koncernföretag	12	626 026	626 026
Summa långfristiga skulder		92 032 351	93 132 351
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		400 000	600 000
Leverantörsskulder		352 086	89 296
Skatteskulder		45 241	49 311
Övriga skulder		144 626	96 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		805 078	807 481
Summa kortfristiga skulder		1 747 031	1 642 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		333 479 910	334 246 676

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)

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

	2020/2021	2019/2020
Årsavgifter	5 917 200	5 923 941
Hyror	378 601	375 086
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	40 753	25 905
	6 336 554	6 324 932

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020/2021	2019/2020
Drift		
Fastighetsskötsel	193 200	159 240
Städning	183 292	173 438
Tillsyn, besiktning, kontroller	191 853	107 843
Reparationer	131 822	248 517
El	242 680	363 535
Uppvärmning	912 257	739 819
Vatten	334 622	296 913
Sophämtning	279 182	292 797
Försäkringspremie	135 333	85 960
Fastighetsskatt lokaler	77 400	34 983
Övriga fastighetskostnader	8 810	6 645
Kabel-tv/Bredband/IT	320 057	273 734
Revisionsarvode	36 166	61 000
Förvaltningsarvode ekonomi	124 733	129 614
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	28 992	1 856
Panter och överlåtelse	20 144	22 320
Förvaltningsarvode teknik	162 940	153 922
Teknisk förvaltning utöver avtal	7 426	8 663
Juridiska åtgärder	190 038	23 863
Övriga externa tjänster	8 394	8 714
	3 589 341	3 193 376
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	1 075	11 000
Installationer	117 600	
Ventilation	7 662	
El	1 711	
Stambyte	10 751	85 036
Fönster	575	
	3 728 715	3 289 412
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 728 715	3 289 412

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020/2021	2019/2020
Porto / Telefon	25 418	2 926
Konsultarvode	8 056	13 369
Summa	33 474	16 295

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020/2021	2019/2020
Styrelsearvode	281 872	93 000
Lön	2 000	
Sociala kostnader	89 193	29 221
	373 065	122 221

Föreningen har under året inte haft någon fast anställd personal.

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Resultat från Stallets samfällighetsförening	264 748	39 409
Summa	264 748	39 409

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	219 678 984	219 678 984
-Anslutningsavgift	2 645 500	2 645 500
-Mark	88 269 754	88 269 754
	<u>310 594 238</u>	<u>310 594 238</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-9 414 008	-7 993 718
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-1 420 290	-1 420 290
	<u>-10 834 298</u>	<u>-9 414 008</u>
Akkumulerade avskrivningar anslutningsavgift enligt plan:		
-Vid årets början	-138 357	-117 193
-Årets avskrivning anslutningsavgift enligt plan	-21 164	-21 164
	<u>-159 521</u>	<u>-138 357</u>
Redovisat värde vid årets slut	299 600 419	301 041 873
Taxeringsvärde		
Stallet 1 samt tillkommande Stallet 2		
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		
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

	2021-06-30	2020-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden Stallets Samfällighetsförening:		
-Vid årets början	25 147 300	25 147 300
Redovisat värde Stallets Samfällighetsförening vid årets slut	25 147 300	25 147 300

Not 9 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Fordringar	64 533	64 533
Skattekonto	153 710	116 225
Transaktionskonto Fastighetsägarna	7 790 449	7 442 567
	8 008 692	7 623 325

Not 10 Kassa och bank

	2020/2021	2019/2020
Checkkonto Handelsbanken	235 345	235 345
Summa	235 345	235 345

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2021-06-30</i>
Stadshypotek		1,08%	14 200 000
Stadshypotek		1,08%	14 150 000
Stadshypotek		1,08%	13 275 500
Stadshypotek		1,24%	16 580 825
Stadshypotek		1,13%	16 800 000
Stadshypotek		1,08%	16 800 000
			<u>91 806 325</u>
Korfristig del långfristig skuld			<u>-400 000</u>
			91 406 325

Not 12 Skulder till koncernföretag

	2021-06-30	2020-06-30
Stallet Samfällighetsförening	626 026	626 026
	626 026	626 026

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	95 200 000	95 200 000
Summa ställda säkerheter	95 200 000	95 200 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har erhållit bygglov för solpaneler från Sundbybergs Stad.

Underskrifter

Sundbyberg / 2021

.....
Niklas Wallgren
Ordförande

.....
Lina Jan
Styrelseledamot

.....
Sanna Gorgis
Styrelseledamot

.....
Christer Johansson
Styrelseledamot

.....
Tomas Tuz
Styrelseledamot

.....
Emelin Shabo
Styrelseledamot

.....
Mohammad Taki
Styrelseledamot

.....
Edessa Barmousa
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

.....
Anders Lundgren
Auktoriserad revisor
Nexia Revision

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

ÅR 2020-2021 med förvaltningsberättelsen.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Ilir Mile

ÄRENDEREFERENS

1216519

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

ÅR 2020-2021 med förvaltningsberättelsen.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Ilir Mile

ÄRENDEREFERENS

1216519

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>