

Brf Hjortronstället



Årsredovisning

2022-07-01 - 2023-06-30



Årsredovisning för
Brf Hjortronstället
769623-9180

Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Hjortronstället (769623-9180) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01–2023-06-30.

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 2012-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-16. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stallet 2 i Sundbybergs kommun, omfattande adresserna Mönstringsvägen 1-5 / Stallgatan 30. Stallet 2 byggdes år 2014. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Stallet 1 i Sundbybergs kommun, omfattande adresserna Oxenstiernas allé 31-35 / Oxenstiernas Allé 31-35 / Skördegatan 4 / Stallgatan 28. Stallet 1 byggdes år 2013. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal Benämning

112 Lägenheter, bostadsrätt
3 Lokaler, hyresrätt
94 Antal garage

Total yta (kvm)

8 678 179

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-11-15. På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn

Tomas Tuz, ordförande
Åke Andersson
Maria-Edessa Altun, ledamot
Sanna Gorgis, ledamot
Fredrik Elbajari, ledamot
Emil Masso, ledamot
Christer Johansson, suppleant
Gabriel Altun, suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

2 ledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Anders Lundgren.

Valberedningen har utgjorts av Emelin Shabo och Roxana Korkchi

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2022 Installation av solcellsanläggning omfattande närmare 1 200 kvm.

Medlemsinformation

12 bostadsrätter har bytt ägare

Vid årets början var antalet medlemmar 171 st. Under året har 1 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 171 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Ekonomisk förvaltning Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Föreningen har tecknat 4 nya avtal med Vattenfall, 2 för inköp av el, 2 för försäljning av el.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året flyttat två (2) av föreningens lån från Svenska Handelsbanken till SBAB.

De kraftigt ökade lånekostnader har gjort att styrelsen höjt månads avgifterna med först 5,6% den 1:a januari 2023 samt med 8% den 1 juli 2023.

Under året har föreningen slutfört arbetet med solcellsanläggningen. Anläggning togs i drift 2022-09-22 och har under året producerat 277 MWh fram till 2023-06-30, varav 87 MWh sålts till Vattenfall och 190 MWh förbrukats inom föreningen.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har genomförts i samarbete med Franska Bukten AB.

Röranalys AB har genomfört stamspolning i samtliga lägenheter.

Byte av armaturer i trapphus till lågenergilampor samtidigt sin tiderna för släckning/tändning har justerats

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgifterna med 8% från den 1:juli 2023.

Flerårsöversikt

	2022-23	2021-22	2020-21	2019-20
Nettoomsättning (tkr)	7 105	6 399	6 337	6 325
Resultat efter fin. poster (tkr)	-579	-349	-36	404
Soliditet (%)	72,3	72,2	71,9	71,6

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	-1 518 647	-103 565	239 596 963
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Balanseras i ny räkning				-103 565	103 565	
	-		-			
Årets resultat					-579 380	-579 380
Belopp vid årets utgång	240 785 000		434 175	-1 622 212	-579 380	239 017 583

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Ansamlad förlust	-1 622 212
Årets resultat	-579 380
Totalt	-2 201 592
Avsättning till yttre fond*	-
Uttag ur yttre fond	-
Överföres i ny räkning	-2 201 592
Summa	-2 201 592

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

Belopp i kr	Not	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 105 301	6 399 356
Övriga rörelseintäkter		141 010	26 780
Summa rörelseintäkter		7 246 311	6 426 136
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 678 363	-4 370 364
Övriga externa kostnader	4	-40 439	-25 389
Personalkostnader och arvoden	5	-260 635	-250 805
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 441 454	-1 441 454
Summa rörelsekostnader		-6 420 891	-6 088 012
Rörelseresultat		825 420	338 124
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 920	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 416 720	-686 740
Summa finansiella poster		-1 404 800	-686 660
Resultat efter finansiella poster		-579 380	-348 536
Bokslutsdispositioner	6		
Erhållna bidrag från samfälligheten		-	244 972
Summa bokslutsdispositioner		-	244 972
Resultat före skatt		-579 380	-103 564
Årets resultat		-579 380	-103 565

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	296 717 511	298 158 965
Pågående nyanläggningar		2 150 690	2 150 690
Summa materiella anläggningstillgångar		298 868 201	300 309 655
<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		324 015 501	325 456 955
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 765	4 695
Övriga fordringar	9	1 201 377	5 895 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		257 140	137 977
Summa kortfristiga fordringar		1 463 282	6 038 075
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	5 241 424	232 845
Summa kassa och bank		5 241 424	232 845
Summa omsättningstillgångar		6 704 706	6 270 920
SUMMA TILLGÅNGAR		330 720 207	331 727 875

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-06-30
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		-1 622 212	-1 518 647
Årets resultat		-579 380	-103 565
Summa fritt eget kapital		-2 201 592	-1 622 212
Summa eget kapital		239 017 583	239 596 963
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	90 056 325	44 025 500
Skulder till koncernföretag	12	116 306	116 306
Summa långfristiga skulder		90 172 631	44 141 806
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		-	46 930 825
Leverantörsskulder		205 327	129 617
Skatteskulder		83 516	-
Övriga skulder		163 428	128 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 077 722	800 594
Summa kortfristiga skulder		1 529 993	47 989 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		330 720 207	331 727 875

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 20,6 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%-0,8%)
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

	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	6 082 882	5 917 200
Hyror	981 894	448 790
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	34 278	33 366
Avgift för andrahandsuthyrning	6 247	-
	7 105 301	6 399 356

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022/2023	2021/2022
Drift		
Fastighetsskötsel	229 895	232 793
Städning	221 844	188 018
Tillsyn, besiktning, kontroller	196 412	234 184
Reparationer	445 833	337 538
El	444 853	681 632
Uppvärmning	861 012	811 048
Vatten	399 470	338 162
Sophämtning	293 464	297 731
Försäkringspremie	130 972	134 197
Fastighetsavgift bostäder	88 928	81 592
Fastighetsskatt lokaler	92 450	77 400
Övriga fastighetskostnader	36 539	33 196
Kabel-tv/Bredband/IT	339 004	323 754
Revisionsarvode	37 438	37 438
Förvaltningsarvode ekonomi	139 466	129 193
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	713	25 769
Panter och överlåtelse	37 937	47 489
Förvaltningsarvode teknik	169 300	164 835
Teknisk förvaltning utöver avtal	49 815	57 467
Juridiska åtgärder	8 600	50 588
Övriga externa tjänster	50 923	38 590
	4 274 868	4 322 614
Underhåll		
Installationer	-	39 200
Värme	29 550	-
Ventilation	124 094	-
El	217 681	-
Fönster	32 170	-
Övrigt	-	8 550
	4 678 363	4 370 364
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 678 363	4 370 364

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022/2023	2021/2022
Porto / Telefon	7 463	22 610
Konsultarvode	18 750	2 779
Besiktning- och utredningskostnader	14 226	-
Summa	40 439	25 389

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2022/2023	2021/2022
Styrelsearvode	190 439	192 315
Övrigt arvode styrelse	11 156	-
Sociala kostnader	59 040	58 490
Summa	260 635	250 805

Föreningen har under året inte haft någon fast anställd personal.

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Resultat från Stallets samfällighetsförening	-	244 972
Summa	-	244 972

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
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	-12 254 588	-10 834 298
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-1 420 290	-1 420 290
	<u>-13 674 878</u>	<u>-12 254 588</u>
Akkumulerade avskrivningar anslutningsavgift enligt plan:		
-Vid årets början	-180 685	-159 521
-Årets avskrivning anslutningsavgift enligt plan	-21 164	-21 164
	<u>-201 849</u>	<u>-180 685</u>
Redovisat värde vid årets slut	296 717 511	298 158 965
Taxeringsvärde		
Stallet 1 samt tillkommande Stallet 2		
Byggnader	218 709 000	159 171 000
Mark	91 336 000	71 369 000
	<u>310 045 000</u>	<u>230 540 000</u>
Bostäder	307 000 000	228 000 000
Lokaler	3 045 000	2 540 000
	<u>310 045 000</u>	<u>230 540 000</u>
Stallet GA:1		
Byggnader	6 200 000	5 200 000
Mark	-	-
	<u>6 200 000</u>	<u>5 200 000</u>
Bostäder	-	-
Lokaler	6 200 000	5 200 000
	<u>6 200 000</u>	<u>5 200 000</u>

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
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

	2023-06-30	2022-06-30
Fordringar	64 533	64 533
Hysesfordringar	-3 359	-6 825
Skattekonto	142 131	62 815
Skattefordran	-	26 582
Transaktionskonto Fastighetsägarna	998 071	5 748 299
	1 201 376	5 895 404

Not 10 Kassa och bank

	2022/2023	2021/2022
Sparkonto SBAB	5 009 829	-
Checkkonto Handelsbanken	231 595	232 845
Summa	5 241 424	232 845

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Lånenummer	Räntesats %	Lånebelopp 2023-06-30	Ränta att betala	
SHB	151 681 651 014	1%	14 150 000	141 500	2025-06-01
SHB	151 681 656 451	0,87%	13 275 500	115 497	2025-06-30
SBAB	326 975 26	2,33%	16 400 000	382 120	2024-04-16
SBAB	326 976 74	5,05%	13 750 000	694 375	2023-09-26
SBAB	32 843 328	4,62%	16 350 000	755 370	2024-06-05
SBAB	328 433 01	4,04%	16 130 825	653 705	2026-05-19
			<u>90 056 325</u>		
Korfristig del långfristig skuld			-		
			90 056 325		

Not 12 Skulder till koncernföretag

	2023-06-30	2022-06-30
Stallet Samfällighetsförening	116 306	116 306
	116 306	116 306

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
<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

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Sundbyberg / 2023

.....
Tomas Tuz
Ordförande

.....
Maria-Edessa Altun
Styrelseledamot

.....
Åke Andersson
Styrelseledamot

.....
Sanna Louris Gorgis
Styrelseledamot

.....
Emma Maria Grangård
Styrelseledamot

.....
Nippor Emil Masso
Styrelseledamot

.....
Fredrik Elbajari
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

.....
Anders Lundgren
Auktoriserad revisor
Nexia Revision



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende