

Årsredovisning 2021

BRF HJORTRONET, VALLENTUNA

769606-6468



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HJORTRONET, VALLENTUNA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-02-01.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bällsta 2:963 i Vallentuna kommun på adressen Kantarellvägen 153 i Vallentuna. Föreningen har 45 lägenheter om totalt 3 381 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Lars-Olof Jansson	Ordförande
Hans Svärd	Vice ordförande
Robert Herdland	Sekreterare
Robin Karlsson	Kassör
Tommy Johansson	Ledamot

SUPPLEANTER

Joakim Evertsson och Elisabeth Lövgren

VALBEREDNING

Ann-Charlotte Östin och Yvonne Danielsson

FIRMATECKNING

Styrelsen; Lars-Olof Jansson och Hans Svärd i förening

REVISORER

David Walman Extern revisor Rävissor AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UNDERHÅLL

Två stycken balkonger är åtgärdade i huset KV153, Ett antal fönster är har kittas om i huset KV153.

PLANERADE UNDERHÅLL

Målning av vindskivor och skärmtak. Arbetet fortskrider med underhåll av fönster. Balkonger på översta lägenheterna skall åtgärdas med avrinningsplåtar och tätning mellan vägg och golv.

BESIKTNINGAR/KONTROLLER

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts under året, ett antal fläktmotorer har bytts ut.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB
Teknisk förvaltning Teknikservice Vallentuna

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningens fastighet består av sju flerbostadshus i två och tre våningar med totalt 45 bostadsrätter och 47 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

<i>Antal</i>	<i>Storlek</i>
4 st	1 rum och kök
21 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Den totala boytan är 3381,4 kvm

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad.

Försäkringen inkluderar bostadsrättsinnehavarnas bostadsrättstillägg, innebärande att detta moment kan sägas upp i hemförsäkringen.

Föreningens hemsida med information om styrelsen, föreningsprotokoll och driftsansvar nås via www.brfhjortronet.se.

UPPVÄRMNING

Föreningens bostadshus uppvärms via fjärrvärme från E.ON Försäljnings AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Två städdagar med god närvaro, med efterföljande grillning och fika.
- Utveckling av hemsida.
- Uppmärkning av brandcellsörrar vindsutrymmen.
- Utökning av behållare för returkartong.
- Omförhandling lån.
- Två amorteringar av kortfristigt lån.
- En avgiftsfri månad.
- Färdigställande av utegym.

EKONOMI

ÅRSavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 1 januari 2012. I november genomfördes en avgiftsfri månad. November 2022 är också budgeterad som avgiftsfri månad .

FASTIGHETSLÅN

Dessa framgår av noterna till balansräkningen. Lånet med rörlig (3 månaders) bindningstid möjliggör extra amorteringar när likviditeten tillåter. Under året har styrelsen beslutat om extra amorteringar med 500 000 kronor.

KAPITALTILLSKOTT

Brf Hjortronet amorterar löpande på fastighetslånen. Därutöver har extra amorteringar beslutats. Lägenhetens procentuella andel av amorteringarna utgör kapitaltillskottet och beräknas på medlemmens andelstal vid tiden för försäljningen och är avdragsgill vid vinstberäkningen.

Amorteringar kronor/år

2002	4 944
2003	21 072
2004	23 304
2005	275 776
2006	28 506
2007	31 528
2008	34 868
2009	1 313 429
2010	42 654
2011	408 337
2012	841 737
2013	46 164
2014	1 051 055
2015	556 465
2016	564 045
2017	369 071
2018	478 314
2019	478 212
2020	693 884
2021	603 000

ARVODE

Årsmötet beslutade att styrelsen skall dela på ett arvode om 70 000 kr.

TV OCH BREDBAND

Från 2017-10-01 gäller ett av styrelsen tecknat gruppavtal med Comhem avseende ett basutbud för Digital-TV och Bredband 100 Mbit/sek som ingår i avgiften för respektive lägenhet. Observera att all utrustning som erhållits i samband med den nya tjänsten tillhör lägenheten.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 698	2 694	2 680	2 447
Resultat efter fin. poster	329	468	387	153
Soliditet, %	63	63	62	61
Yttre fond	1 475	1 390	1 305	1 220
Taxeringsvärde	57 000	57 000	57 000	45 800
Bostadsyta, kvm	3 381	3 381	3 381	3 381
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	829	832	759	830
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 281	6 459	6 665	6 808
Genomsnittlig skuldränta, %	1,37	1,57	1,62	1,71
Belåningsgrad, %	36,13	36,97	37,96	38,58

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	34 395	-	-	34 395
Fond, yttre underhåll	1 390	-	85	1 475
Balanserat resultat	1 454	468	-85	1 838
Årets resultat	468	-468	329	329
Eget kapital	37 708	0	329	38 037

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 838
Årets resultat	329
Totalt	<u>2 167</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	85
Balanseras i ny räkning	2 082
	<u>2 167</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 698	2 694
Rörelseintäkter		0	16
Summa rörelseintäkter		2 698	2 711
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 568	-1 414
Övriga externa kostnader	7	-120	-94
Personalkostnader	8	-91	-90
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295	-295
Summa rörelsekostnader		-2 074	-1 892
RÖRELSERESULTAT		623	818
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-295	-350
Summa finansiella poster		-295	-350
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		329	468
ÅRETS RESULTAT		329	468

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	58 774	59 070
Summa materiella anläggningstillgångar		58 774	59 070
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		58 774	59 070
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	21
Övriga fordringar	11	4	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	76	93
Summa kortfristiga fordringar		88	116
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 105	1 127
Summa kassa och bank		1 105	1 127
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 192	1 242
SUMMA TILLGÅNGAR		59 967	60 312

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 395	34 395
Fond för yttre underhåll		1 475	1 390
Summa bundet eget kapital		35 870	35 785
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 838	1 454
Årets resultat		329	468
Summa fritt eget kapital		2 167	1 923
SUMMA EGET KAPITAL		38 037	37 708
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	16 994	7 064
Summa långfristiga skulder		16 994	7 064
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 242	14 775
Leverantörsskulder		93	228
Skatteskulder		130	126
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	472	411
Summa kortfristiga skulder		4 937	15 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 967	60 312

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hjortronet, Vallentuna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,52 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	126	111
Intäktsreduktion	-234	-237
Årsavgifter, bostäder	2 802	2 814
Övriga intäkter	3	23
Summa	2 698	2 711

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	126	69
Fastighetsskötsel	300	252
Trädgårdsarbete	4	45
Övrigt	0	6
Summa	430	373

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	5	7
Summa	5	7

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	79	58
Sophämtning	124	119
Uppvärmning	437	338
Vatten	215	245
Summa	854	760

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	56	54
Fastighetsskatt	66	64
Kabel-TV	157	156
Summa	279	275

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	3	7
Kameral förvaltning	56	56
Revisionsarvoden	7	7
Övriga förvaltningskostnader	53	23
Summa	120	94

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	21	20
Styrelsearvoden	70	70
Summa	91	90

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	294	349
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	295	350

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	64 035	64 035
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 035	64 035
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 965	-4 670
Årets avskrivning	-295	-295
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 261	-4 965
Utgående restvärde enligt plan	58 774	59 070
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 200</i>	<i>7 200</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 000	41 000
Taxeringsvärde mark	16 000	16 000
Summa	57 000	57 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2	0
Övriga fordringar	1	1
Summa	4	1

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	0	17
Försäkringspremier	14	14
Förvaltning	20	19
Kabel-TV	40	39
Räntor	0	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	2
Summa	76	93

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2026-06-17	1,10 %	9 983	14 290
Swedbank	2022-01-28	0,62 %	4 242	500
Swedbank	2024-01-25	1,40 %	7 010	7 049
Summa			21 236	21 839

Varav kortfristig del

4 242

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	12	6
Förutbetalda avgifter/hyror	244	244
Löner	70	70
Sociala avgifter	20	20
Uppvärmning	77	53
Utgiftsräntor	39	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
Summa	472	411

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	29 605	29 605
Summa	29 605	29 605

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Hans Svärd
Vice ordförande

Lars-Olof Jansson
Ordförande

Robert Herdland
Sekreterare

Tommy Johansson
Ledamot

Robin Karlsson
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Rävisor AB
David Walman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjortronet, Vallentuna
769606-6468**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av Bostadsrättsföreningen Hjortronet, Vallentuna år 2021.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hjortronet, Vallentuna år 2021.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2022-04-29



Rävisor AB
David Walman
Revisor