

Årsredovisning 2018

BRF HJORTRONET, VALLENTUNA
769606-6468

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

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 Folksam förmedlat av Söderberg och Partners.

Styrelsens sammansättning

Lars-Olof Jansson	Ordförande
Hans Svärd	Vice ordförande
Sonja Englund	Sekreterare
Lennart Falkenberg	Kassör
Tommy Johansson	Ledamot

Valberedning

Malin Brattsröm och Yvonne Danielsson

Firmateckning

Styrelsen; Lars-Olof Jansson och Lennart Falkenberg i förening

Revisorer

David Walmmaan Extern revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. En extra föreningsstämma hölls 2018-10-28.

Underhåll

Målning av trapphus, räcken samt byte av golvmatta i husen KV149 och 151. Åtgärder underhåll fönster har fortsatt.

Planerade underhåll

Målning av vindskivor och skärmtak. Slipning och inoljning portar SV17 och SV19.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning Tekniskservice Vallentuna

Övrig verksamhetsinformation

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

Lägenhetsfördelning:

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. 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.hjortronet.com.

Uppvärmning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 1 januari 2012. I januari 2017 genomfördes en avgiftsfri månad. Januari 2018 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 300 000 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

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.

Förändringar i avtal

Underhållsavtalet med Dentalpoolen Sweden AB har med samma innehåll övertagits av Teknikservice Vallentuna med Lars-Olof Jansson som ansvarig.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 447	2 678	2 917	2 919
Resultat efter fin. poster	153	456	430	345
Soliditet, %	61	60	59	58
Yttre fond	1 220	1 135	1 050	965
Taxeringsvärde	45 800	45 800	45 800	44 000
Bostadsyta, kvm	3 381	3 381	3 381	3 381
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	830	830	830	830
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 808	7 097	7 206	7 372
Genomsnittlig skuldränta, %	1,71	1,94	2,69	3,52
Belåningsgrad, %	38,58	40,02	40,43	41,16

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	34 395	-	-	34 395
Fond, yttre underhåll	1 135	-	85	1 220
Balanserat resultat	715	456	-85	1 085
Årets resultat	456	-456	153	153
<i>Eget kapital</i>	<i>36 700</i>	<i>0</i>	<i>153</i>	<i>36 853</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 085
Årets resultat	<u>153</u>
Totalt	<u>1 238</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	85
Balanseras i ny räkning	<u>1 153</u>
	<u>1 238</u>

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 447	2 678
Rörelseintäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter		2 447	2 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 348	-1 281
Övriga externa kostnader	7	-97	-84
Personalkostnader	8	-88	-87
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299	-299
Summa rörelsekostnader		-1 832	-1 752
Rörelseresultat		615	927
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-462	-471
Summa finansiella poster		-462	-471
Resultat efter finansiella poster		153	456
Årets resultat		153	456

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	59 661	59 960
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>59 661</u>	<u>59 960</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>59 661</u>	<u>59 960</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11	-2
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	68	68
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>78</u>	<u>66</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		906	1 169
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>906</u>	<u>1 169</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>984</u>	<u>1 235</u>
Summa tillgångar		<u>60 645</u>	<u>61 195</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 395	34 395
Fond för yttre underhåll		1 220	1 135
Summa bundet eget kapital		35 615	35 530
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 085	715
Årets resultat		153	456
Summa fritt eget kapital		1 238	1 170
Summa eget kapital		36 853	36 700
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	22 957	23 934
Summa långfristiga skulder		22 957	23 934
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		60	60
Leverantörsskulder		243	210
Skatteskulder		119	116
Övriga kortfristiga skulder		-2	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	415	174
Summa kortfristiga skulder		835	561
Summa eget kapital och skulder		60 645	61 195

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hjortronet, Vallentuna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hyresintäkter, p-platser	109	107
Intäktsreduktion	-468	-234
Årsavgifter, bostäder	2 805	2 805
Summa	2 447	2 678

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	56	53
Fastighetsskötsel	231	236
Fastskötsel/städ tjänster	0	19
Trädgårdsarbete	15	0
Summa	301	308

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	34	59
Summa	34	59

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	68	59
Sophämtning	92	91
Uppvärmning	405	394
Vatten	186	175
Summa	751	720

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	49	51
Fastighetsskatt	60	59
Kabel-TV	152	84
Summa	262	194

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	7	3
Kameral förvaltning	63	58
Revisionsarvoden	7	8
Övriga förvaltningskostnader	20	15
Summa	97	84

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	18	17
Styrelsearvoden	70	70
Summa	88	87

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader	61	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	401	470
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	462	471

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	64 035	64 035
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 035	64 035
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 075	-3 776
Årets avskrivning	-299	-299
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 374	-4 075
Utgående restvärde enligt plan	59 661	59 960
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 200</i>	<i>7 200</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 000	35 000
Taxeringsvärde mark	10 800	10 800
Summa	45 800	45 800

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	12	13
Förvaltning	14	13
Kabel-TV	38	38
Räntor	4	4
Summa	68	68

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2021-06-23	1,68 %	14 401	14 449
Swedbank	2019-01-28	0,53 %	1 500	2 400
Swedbank	2019-02-25	2,79 %	7 116	7 145
Summa			23 017	23 994

Varav amorteras inom 12 månader 60

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	6	0
Förutbetalda avgifter/hyror	243	9
Löner	70	70
Sociala avgifter	20	20
Uppvärmning	65	62
Utgiftsräntor	1	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
Summa	415	174

Not 14, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	29 605	29 605
Summa	29 605	29 605

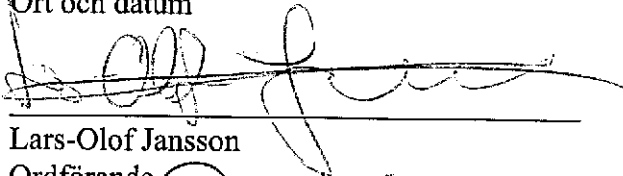
Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Ekonomi Årsavgifter Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 1 januari 2012. I januari 2017 januari 2018 genomfördes en avgiftsfri månad. Januari 2019 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 400 000 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 478 341 Arvode Årsmötet beslutade att styrelsen skall dela på ett arvode om 70 000 kr. Medlemsinformation Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

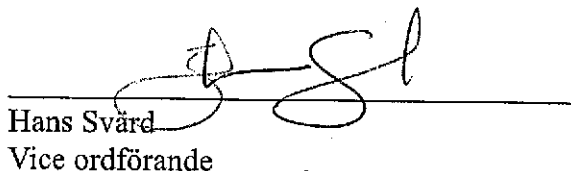
Underskrifter

Vallentuna, 2019 - 04 - 06

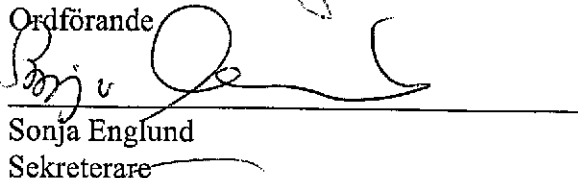
Ort och datum



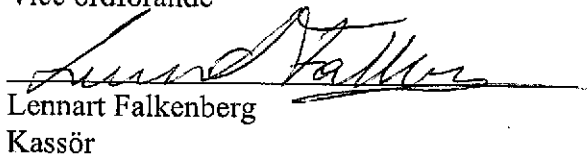
Lars-Olof Jansson
Ordförande



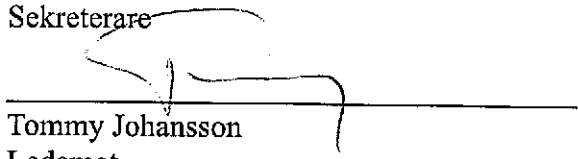
Hans Svärd
Vice ordförande



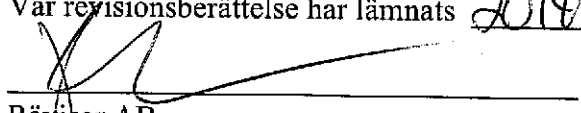
Sonja Englund
Sekreterare



Lennart Falkenberg
Kassör


Tommy Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 10


Rävisor AB
David Walman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjortronet, Vallentuna för år 2018.

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 2018-12-31 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 för år 2018.

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.

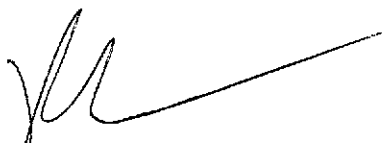
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 2019-04-10



Rävisor AB
David Walman
Revisor