

# Årsredovisning 2019

**BRF HJORTRONET, VALLENTUNA**  
**769606-6468**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

**Innehåll:**

	<b>Sida</b>
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 Brandkontoret.

#### Styrelsens sammansättning

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

#### Valberedning

Ida Rehn modin och Yvonne Danielsson

#### Firmateckning

Styrelsen; Lars-Olof Jansson och Lennart Falkenberg i förening

#### Revisorer

David Walman Extern revisor Råvisor AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Underhåll

Två stycken vattensador har åtgärdats. En reparation på en carport har utförts efter en påkörning av stolpe. Lekturrustning har demonterats, ett gemensamt uterum har uppförts. Ett soprum för hushållssopor har gjorts om till "Miljörum".

### Planerade underhåll

Målning av vindskivor och skärmtak. Slipning och inoljning portar SV17 och SV19. Åtgärder fortsätter med underhåll av fönster. Anläggning av gräsytor vid det nya uterummet.

### Besiktningar/kontroller

Energideklarationer har utförts under året. Radonmätningar har utförts, värdena för mätningarna ligger under gränsvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup>t som är angivet för bostäder.

### 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:

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](http://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 november genomfördes en avgiftsfri månad. November 2020 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	478 314
2019	478 212

### 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 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 680	2 447	2 678	2 917
Resultat efter fin. poster	387	153	456	430
Soliditet, %	62	61	60	59
Yttre fond	1 305	1 220	1 135	1 050
Taxeringsvärde	57 000	45 800	45 800	45 800
Bostadsyta, kvm	3 381	3 381	3 381	3 381
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	759	830	830	830
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 665	6 808	7 097	7 206
Genomsnittlig skuldränta, %	1,62	1,71	1,94	2,69
Belåningsgrad, %	37,96	38,58	40,02	40,43

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	34 395	-	-	34 395
Fond, yttre underhåll	1 220	-	85	1 305
Balanserat resultat	1 085	153	-85	1 153
Årets resultat	153	-153	387	387
<b>Eget kapital</b>	<b>36 853</b>	<b>0</b>	<b>387</b>	<b>37 240</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 153
Årets resultat	387
<b>Totalt</b>	<b>1 539</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	85
Balanseras i ny räkning	<u>1 454</u>
	<b>1 539</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 680	2 447
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 680</b>	<b>2 447</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 444	-1 348
Övriga externa kostnader	7	-94	-97
Personalkostnader	8	-89	-88
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296	-299
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 923</b>	<b>-1 832</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>757</b>	<b>615</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-370	-462
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-370</b>	<b>-462</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>387</b>	<b>153</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>387</b>	<b>153</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	59 365	59 661
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 365</b>	<b>59 661</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 365</b>	<b>59 661</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6	11
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	69	68
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>75</b>	<b>78</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 096	906
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 096</b>	<b>906</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 171</b>	<b>984</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>60 536</b>	<b>60 645</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 395	34 395
Fond för yttre underhåll		1 305	1 220
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 700</b>	<b>35 615</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 153	1 085
Årets resultat		387	153
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 539</b>	<b>1 238</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 240</b>	<b>36 853</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	22 473	22 957
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 473</b>	<b>22 957</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		60	60
Leverantörsskulder		237	243
Skatteskulder		122	119
Övriga kortfristiga skulder		-2	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	407	415
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>824</b>	<b>835</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>60 536</b>	<b>60 645</b>



## 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 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	114	109
Intäktsreduktion	0	-468
Årsavgifter, bostäder	2 566	2 805
<b>Summa</b>	<b>2 680</b>	<b>2 447</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	72	56
Fastighetsskötsel	227	231
Trädgårdsarbete	4	15
Övrigt	12	0
<b>Summa</b>	<b>315</b>	<b>301</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	132	34
<b>Summa</b>	<b>132</b>	<b>34</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	60	68
Sophämtning	107	92
Uppvärmning	384	405
Vatten	179	186
<b>Summa</b>	<b>729</b>	<b>751</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	52	49
Fastighetsskatt	62	60
Kabel-TV	153	152
<b>Summa</b>	<b>267</b>	<b>262</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	2	7
Kameral förvaltning	55	32
Revisionsarvoden	7	7
Övriga förvaltningskostnader	30	51
<b>Summa</b>	<b>94</b>	<b>97</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	19	18
Styrelsearvoden	70	70
<b>Summa</b>	<b>89</b>	<b>88</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader	0	61
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	370	401
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>370</b>	<b>462</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>64 035</b>	<b>64 035</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>64 035</b>	<b>64 035</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 374</b>	<b>-4 075</b>
Årets avskrivning	-296	-299
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 670</b>	<b>-4 374</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>59 365</b>	<b>59 661</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 200</i>	<i>7 200</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	41 000	35 000
Taxeringsvärde mark	16 000	10 800
<b>Summa</b>	<b>57 000</b>	<b>45 800</b>

<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Försäkringspremier	13	12
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	39	38
Räntor	2	4
<b>Summa</b>	<b>69</b>	<b>68</b>

<b>Not 12, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2021-06-23	1,68 %	14 348	14 401
Swedbank	2020-01-28	0,98 %	1 100	1 500
Swedbank	2024-01-25	1,40 %	7 084	7 116
<b>Summa</b>			<b>22 533</b>	<b>23 017</b>

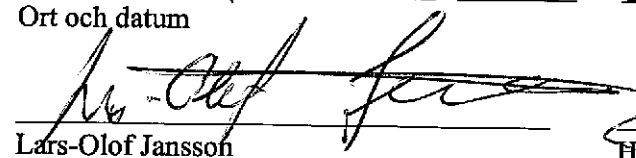
*Varav amorteras inom 12 månader* 60


<b>Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	4	6
Förutbetalda avgifter/hyror	237	243
Löner	70	70
Sociala avgifter	20	20
Uppvärmning	56	65
Utgiftsräntor	10	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
<b>Summa</b>	<b>407</b>	<b>415</b>

<b>Not 14, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	29 605	29 605
<b>Summa</b>	<b>29 605</b>	<b>29 605</b>

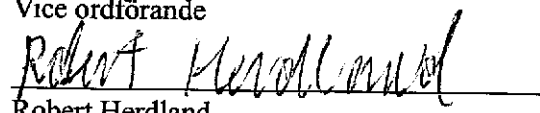
## Underskrifter


Vallentuna, 2020 - 05 - 10  
Ort och datum

  
Lars-Olof Jansson  
Ordförande

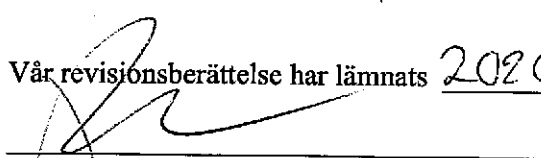
  
Hans Svård  
Vice ordförande

  
Jennart Falkenberg  
Kassör

  
Robert Herdland  
Sekreterare

  
Tommy Johansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 20

  
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 2019.

### *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 2019-12-31 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 2019.

### *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 2020-05-20



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor