

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

BRF Hjortronet
Org nr: 785500-1561



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hjortronet har
upprättat årsredovisning för
räkenskapsåret

2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sandvikens Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre avskrivningskostnader då föreningen har bytt redovisningsregelverk från K2 till K3 från det här räkenskapsåret.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre elkostnader samt högre kostnader för reparationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 188% till 94%.

I resultatet ingår avskrivningar med 762 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 855 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hjortronet 2 och Odonet 1 i Sandvikens Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 66 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastigheternas adress är Bollvägen i Sandviken.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, RB försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. 

Lägenhetsfördelning

1 r.k.v.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
2	8	23	32	1	66

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
5	62

Total bostadsarea 3 964 m²

Total lokalarea 1 061 m²

Årets taxeringsvärde 31 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 24 308 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,16 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 162 tkr och planerat underhåll för 205 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Avlopp	2014-2015
Belysning	2014-2015
Reng. tak	2014-2015
Målning takfot	2014-2015
Grunddränering	2015-2016
Renspolning avlopp	2015-2016
Balkongbyte	2015-2016
Nocktätning	2016-2017
Värmesystem	2017-2018
Byte av radiatorventil	2017-2018
2 st tvättmaskiner	2018-2019
Ny undercentral	2019-2020
Nya lås	2020-2021

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp (tkr)
Bytt radiatorer	6
Gemensamma utrymmen	16
Fasadtvätt	182

Ans

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Forsberg	Ordförande	2023
Lars-Ivan Ivarsson	Sekreterare	2023
Hans Erik Eriksson	Ledamot	2022
Gunilla Ekman	Ledamot	2023
Lars Inge Pant	Ledamot	2022
Anna Andersson	Ledamot	2022
Ida Andersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Pettersson	Suppleant	2022
Sten Eriksson	Suppleant	2023
Olli Petrelius	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG	Auktoriserat revisionsbolag
Siri Nordquist	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleant

Håkan Forsberg

Valberedning

Klas Göran Johansson
Hans Johansson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret utfört ett stort VVS project på totalt 9 867 875 kr.
Föreningen har haft en vattenskada under året till en kostnad av ca 108 tkr. I oktober -22 fick föreningen en försäkringsersättning på 103 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

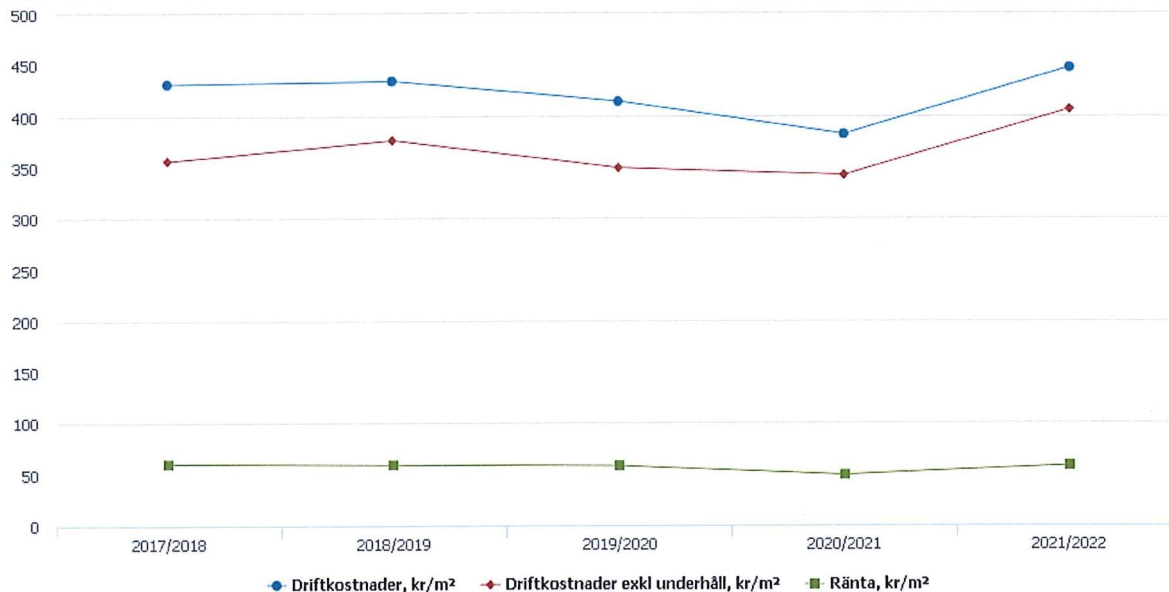
Föreningen förändrade årsavgifterna senast i juli 2022 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 804 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.) 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	3 476	3 346	3 278	3 178	3 133
Årets resultat	93	872	606	465	168
Resultat exklusive avskrivningar	855	1 131	864	704	699
Avsättning till underhållsfond kr/m²	241	283	269	272	139
Soliditet %	14	20	16	13	11
Likviditet %	94	188	155	165	153
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	804	772	745	725	720
Driftkostnader, kr/m²	447	382	414	434	431
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	406	342	349	376	356
Ränta, kr/m²	58	49	58	59	60
Skuldkvot %	5,88	4,03	4,25	4,49	0,00

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *lu*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	78 000	3 790	4 524 366	-1 401 610	872 326
Disposition enl. årsstämmobeslut				872 326	-872 326
Reservering underhållsfond			241 000	-241 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-204 962	204 962	
Årets resultat					93 483
Vid årets slut	78 000	3 790	4 560 404	-565 322	93 483

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-529 284
Årets resultat	93 483
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-241 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	204 962
Summa	-471 839

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 471 839

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

me

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 476 389	3 345 587
Övriga rörelseintäkter	Not 3	454 433	457 347
Summa rörelseintäkter		3 935 772	3 802 934
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 245 820	-1 917 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-415 185	-432 616
Personalkostnader	Not 6	-91 386	-85 660
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-761 939	-258 416
Summa rörelsekostnader		-3 514 330	-2 694 646
Rörelseresultat		421 442	1 108 288
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 504	9 504
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 388	3 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-342 852	-248 505
Summa finansiella poster		-327 959	-235 962
Resultat efter finansiella poster		93 483	872 326
Årets resultat		93 483	872 326

Gu

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 505 615	17 122 424
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	329 375	348 750
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	177 875
Summa materiella anläggningstillgångar		26 834 990	17 649 049
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	99 000	99 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 000	99 000
Summa anläggningstillgångar		26 933 990	17 748 049
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	10 390	-176
Övriga fordringar	Not 16	0	36 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	80 744	163 954
Summa kortfristiga fordringar		91 134	199 791
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 404 707	2 125 848
Summa kassa och bank		2 404 707	2 125 848
Summa omsättningstillgångar		2 495 841	2 325 638
Summa tillgångar		29 429 831	20 073 688

Ute

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	81 790	81 790	
Fond för yttre underhåll	4 560 404	4 524 366	
Summa bundet eget kapital	4 642 194	4 606 156	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-565 322	-1 401 610	
Årets resultat	93 483	872 326	
Summa fritt eget kapital	-471 839	-529 284	
Summa eget kapital	4 170 355	4 076 873	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	22 600 000	14 760 000
Summa långfristiga skulder		22 600 000	14 760 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	560 000	560 000
Leverantörsskulder	Not 20	52 319	144 328
Skatteskulder	Not 21	20 688	2 891
Övriga skulder	Not 22	2 114	-2 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 024 355	531 911
Summa kortfristiga skulder		2 659 476	1 236 815
Summa eget kapital och skulder		29 429 831	20 073 688

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	93 483	872 326
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	761 939	258 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	855 422	1 130 742
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	108 657	-9 784
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 422 661	-29 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 386 739	1 091 133
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-9 947 880	-177 875
Investeringar i inventarier		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 947 880	-177 875
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	7 840 000	-560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 840 000	-560 000
Årets kassaflöde	278 859	353 258
Likvidamedel vid årets början	2 125 848	1 772 590
Likvidamedel vid årets slut	2 404 707	2 125 848
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första året enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Byte av regelverk kan leda till bristande jämförbarhet mellan aktuellt och föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-120
Installationer	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar *uu*

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 186 186	3 058 380
Hyror, bostäder	7 500	9 000
Hyror, lokaler	5 448	6 204
Hyror, garage	153 970	153 770
Hyror, p-platser	1 296	1 296
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-240	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-983
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 704	-6 176
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 296	-1 296
Elavgifter	129 229	125 392
Summa nettoomsättning	3 476 389	3 345 587

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	95 040	94 440
Balkonginglasning	343 200	343 200
Övriga ersättningar	14 513	18 897
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	1 680	630
Summa övriga rörelseintäkter	454 433	457 347

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-204 962	-201 484
Reparationer	-162 230	-33 634
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-99 800	-82 003
Försäkringspremier	-81 939	-76 138
Kabel- och digital-TV	-205 671	-203 252
Återbäring från Riksbyggen	4 200	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-17 344
Serviceavtal	-28 704	-21 483
Obligatoriska besiktningar	0	-40 005
Snö- och halkbekämpning	-43 501	-31 251
Förbrukningsinventarier	-11 524	-7 009
Fordons- och maskinkostnader	-3 166	-4 596
Vatten	-281 831	-264 268
Fastighetsel	-390 620	-217 603
Uppvärmning	-651 409	-634 490
Sophantering och återvinning	-84 664	-83 936
Förvaltningsarvode drift	0	-3 256
Summa driftskostnader	-2 245 820	-1 917 954

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-349 853	-340 944
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	-6 531	-8 119
Arvode, yrkesrevisorer	-15 250	-14 563
Övriga förvaltningskostnader	-12 069	-20 885
Kreditupplysningar	-652	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 124	-6 413
Kontorsmateriel	-9 938	-13 225
Telefon och porto	0	-1 078
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-479
Medlems- och föreningsavgifter	-4 950	-4 950
Bankkostnader	-3 303	-2 985
Övriga externa kostnader	-3 516	-18 750
Summa övriga externa kostnader	-415 185	-432 616

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Lön till kollektivanställda	-12 320	-7 350
Styrelsearvoden	-38 760	-43 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 280	-25 280
Övriga kostnadsersättningar	-2 492	-1 643
Sociala kostnader	-9 534	-8 387
Summa personalkostnader	-91 386	-85 660

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-742 564	-239 041
Avskrivning Installationer	-19 375	-19 375
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-761 939	-258 416

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 504	9 504
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 504	9 504



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 252	3 038
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	136	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 388	3 039

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-290 874	-248 481
Övriga räntekostnader	-143	-24
Övriga finansiella kostnader	-51 835	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-342 852	-248 505

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	28 736 745	28 736 745
Mark	37 000	37 000
	28 773 745	28 773 745
Årets anskaffningar		
Omklassificering	10 125 755	0
	10 125 755	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 899 500	28 773 745

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-11 651 321	-11 412 280
	-11 651 321	-11 412 280
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-742 564	-239 041
	-742 564	-239 041
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 393 885	-11 651 321
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 505 615	17 122 424
Varav		
Byggnader	26 468 615	17 085 424
Mark	37 000	37 000

Taxeringsvärden

Bostäder	30 400 000	23 011 000
Lokaler	1 200 000	1 297 000

Totalt taxeringsvärde

	31 600 000	24 308 000
varav byggnader	25 656 000	19 521 000
varav mark	5 944 000	4 787 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	383 869	383 869
Installationer	761 634	761 634
	1 145 503	1 145 503
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 145 503	1 145 503

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-383 869	-383 869
Installationer	-412 884	-393 505
	-796 753	-777 374

Årets avskrivningar

Installationer	-19 375	-19 375
	-19 375	-19 375

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-383 869	-383 869
Installationer	-432 259	-412 884

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-816 128	-796 753
-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

329 375	348 750
----------------	----------------

Varav

Installationer	329 375	348 750
----------------	---------	---------

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Årets nedlagda kostnader	9 947 880	177 875
Aktivering byggnader	-10 125 755	
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	177 875

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	99 000	99 000
Summa andra långfristiga fordringar	99 000	99 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 440	-176
Kundfordringar	4 950	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 390	-176

Not 16 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	0	36 013
Summa övriga fordringar	0	36 013

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 235	2 026
Förutbetalda försäkringspremier	27 330	27 279
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 267	115 719
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 157	16 940
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	653	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 102	1 989
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 744	163 954

Not 18 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	254	213
Bankmedel	1 887 304	1 037 667
Transaktionskonto	517 149	1 087 968
Summa kassa och bank	2 404 707	2 125 848

Cee

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	23 160 000	15 320 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-560 000	-560 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 600 000	14 760 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,50%	2023-12-21	4 100 000,00	0,00	200 000,00	3 900 000,00
SWEDBANK	2,18%	2024-03-25	0,00	4 200 000,00	0,00	4 200 000,00
SWEDBANK	0,92%	2024-11-25	3 560 000,00	0,00	80 000,00	3 480 000,00
SWEDBANK	1,24%	2025-12-22	4 100 000,00	0,00	200 000,00	3 900 000,00
SWEDBANK	2,68%	2027-03-25	0,00	4 200 000,00	0,00	4 200 000,00
SWEDBANK	1,79%	2022-11-25	3 560 000,00	0,00	80 000,00	3 480 000,00
Summa			15 320 000,00	8 400 000,00	560 000,00	23 160 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 560 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 560 tkr årligen.

5,5 mkr villkorsändras nästa räkenskapsår. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	52 319	133 119
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	11 209
Summa leverantörsskulder	52 319	144 328

Not 21 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	20 688	2 891
Summa skatteskulder	20 688	2 891

Not 22 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skuld för moms	2 114	-2 315
Summa övriga skulder	2 114	-2 315

ue

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	23 967	23 087
Upplupna räntekostnader	38 232	24 733
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	485 000	0
Upplupna elkostnader	48 581	22 681
Upplupna vattenavgifter	23 865	21 883
Upplupna värmekostnader	33 873	35 437
Upplupna kostnader för renhållning	14 226	14 227
Upplupna revisionsarvoden	2 640	2 640
Upplupna styrelsearvoden	71 000	70 840
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	961 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	321 970	316 383
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 024 355	531 911

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	23 340 000	20 817 000

Not Eventualförpliktelser

	2022-08-31	2021-08-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Sandviken 16/12 2022

Ort och datum

Bo Forsberg

Bo Forsberg

Lars-Ivan Ivarsson

Lars-Ivan Ivarsson

Anna Andersson

Anna Andersson

Gunilla Ekman

Gunilla Ekman

Hans Erik Eriksson

Hans Erik Eriksson

Lars Inge Pant

Lars Inge Pant

Ida Andersson

Ida Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 jan 2023

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Siri Nordqvist

Siri Nordqvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortronet, org. nr 785500-1561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortronet för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen; om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortronet för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortllöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den 27 januari 2023

KPMG AB



Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor



Siri Nordqvist

Förtroendevald revisor