

BRF Hjortronstället



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2023/2024

Årsredovisning för  
**Brf Hjortronstället**  
769623-9180

Räkenskapsåret  
**2023-07-01 - 2024-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Hjortronstället (769623-9180) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

## 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 2013.

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	Total yta (kvm)
112	Lägenheter, bostadsrätt	8 678
8	Lokaler, hyresrätt	179

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-12-06. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Tomas Tuz	Ordförande
Åke Andersson	Sekreterare
Sanna Gorgis	Ledamot
Emil Masso	Ledamot
Maria-Edessa Altun	Ledamot
Fredrik Elbajari	Ledamot
Richard åhnberg	Ledamot

Camilla Fares  
Gabriel Altun

Suppleant  
Suppleant

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Anders Lundgren.

Valberedningen har utgjorts av Erika Karlsson och Emelin Shabo .

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Installation av solcellsanläggning omfattande närmare 1 200 kvm.

## Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 171 st. Under året har 8 tillkommit samt 15 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 164 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt porttelefoni och passagesystem.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

## Flerårsöversikt

	2023-24	2022-23	2021-22	2020-21
Nettoomsättning (tkr)	7 979	7 105	6 399	6 337
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 705	-1 010	-349	-36
Soliditet (%)	72,1	72,2	72,2	71,9
Årsavgifter kr/kvm brf yta	815	701	682	682
Skuldsättning kr/kvm totalyta	10 100	10 168	10 269	10 365
Skuldsättning kr/kvm brf yta	10 308	10 378	10 481	10 579
Räntekänslighet %	12,65%	14,80%	15,37%	15,52%
Energikostnad kr/kvm	248	193	207	168
Sparande per kvm	156	143	156	204
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	87%	84%	92%	93%

### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

### Definition av nyckeltal:

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

#### *Soliditet*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

#### *Årsavgifter kr/kvm brf yta*

Totala årsavgifter per kvm / Total boyta (Bostadsrättsytan)

#### *Skuldsättning kr/kvm totalyta*

Totala räntebärande skulder / Kvm total yta (boyta + lokalyta)

#### *Skuldsättning kr/kvm brf yta*

Totala räntebärande skulder / Kvm total bostadsrättsyta

#### *Räntekänslighet %*

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

#### *Energikostnad kr/kvm*

Totala kostnader för vatten + värme + el / Kvm total yta (boyta + lokalyta)

#### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter / Totala intäkter

**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	-1 622 212	-1 009 518	238 587 445
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Balanseras i ny räkning				-1 009 518	1 009 518	
	-		-			
Årets resultat					-1 079 988	-1 079 987
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>240 785 000</b>		<b>434 175</b>	<b>-2 631 730</b>	<b>-1 079 988</b>	<b>237 507 458</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Ansamlad förlust	-2 631 730
Årets resultat	-1 079 987
<b>Totalt</b>	<b>-3 711 717</b>
Avsättning till yttre fond*	-
Uttag ur yttre fond	-
Överföres i ny räkning	-3 711 717
<b>Summa</b>	<b>-3 711 717</b>

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 979 016	7 105 301
Övriga rörelseintäkter		192 433	141 010
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 171 449</b>	<b>7 246 311</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 112 638	-4 678 363
Övriga externa kostnader	4	-18 424	-40 439
Personalkostnader och arvoden	5	-283 727	-260 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 871 592	-1 871 592
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 286 381</b>	<b>-6 851 029</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>885 068</b>	<b>395 282</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154 231	11 920
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 744 635	-1 416 720
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 590 404</b>	<b>-1 404 800</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 705 336</b>	<b>-1 009 518</b>
Bokslutsdispositioner	6		
Erhållna bidrag från samfälligheten		625 349	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>625 349</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 079 987</b>	<b>-1 009 518</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 079 988</b>	<b>-1 009 518</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	295 276 057	296 717 511
Inventarier, maskiner och installationer	7	1 290 414	1 720 552
Summa materiella anläggningstillgångar		296 566 471	298 438 063
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag		25 147 300	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	-	25 147 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 147 300	25 147 300
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		321 713 771	323 585 363
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		36	4 765
Övriga fordringar	9	1 869 864	1 201 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		249 681	257 140
Summa kortfristiga fordringar		2 119 581	1 463 282
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	10	5 371 665	5 241 424
Summa kassa och bank		5 371 665	5 241 424
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 491 246	6 704 706
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		329 205 017	330 290 069



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<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		-2 631 730	-1 622 212
Årets resultat		-1 079 988	-1 009 518
Summa fritt eget kapital		-3 711 718	-2 631 730
<b>Summa eget kapital</b>		237 507 457	238 587 445
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	15 980 825	43 556 325
Skulder till koncernföretag	12	-	116 306
Summa långfristiga skulder		15 980 825	43 672 631
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		73 475 500	46 500 000
Leverantörsskulder		626 563	205 327
Skatteskulder		-	83 516
Övriga skulder		150 954	163 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 463 718	1 077 722
Summa kortfristiga skulder		75 716 735	48 029 993
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		329 205 017	330 290 069

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	885 068	395 282
Avskrivningar	1 871 592	1 871 592
Erlagd ränta	-2 744 635	-1 416 720
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>12 025</b>	<b>850 154</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	4 729	-70
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	-273 664	-175 363
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	421 236	75 710
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	290 006	396 002
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>454 332</b>	<b>1 146 433</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-600 000	-900 000
Ränteintäkter	154 231	11 920
Öresavrundning	1	-2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-445 768</b>	<b>-888 082</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>8 564</b>	<b>258 351</b>
<b>Likvida medel vid årets början på eget bankkonto</b>	<b>6 239 494</b>	<b>5 981 144</b>
<b>Likvida medel vid årets slut på eget bankkonto</b>	<b>6 248 058</b>	<b>6 239 495</b>

## 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 parantes)

<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%)
Installationer	20%	

#### 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

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter	7 074 399	6 082 882
Hyror	879 597	981 894
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 269	34 278
Avgift för andrahandsuthyrning	1 751	6 247
	<b>7 979 016</b>	<b>7 105 301</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023/2024	2022/2023
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	268 580	229 895
Städning	218 727	221 844
Tillsyn, besiktning, kontroller	168 524	196 412
Reparationer	492 452	445 833
El	676 896	444 853
Uppvärmning	1 040 080	861 012
Vatten	481 259	399 470
Sophämtning	262 465	293 464
Försäkringspremie	150 777	130 972
Fastighetsavgift bostäder	-169 245	88 928
Fastighetsskatt lokaler	92 450	92 450
Övriga fastighetskostnader	6 946	36 539
Kabel-tv/Bredband/IT	411 211	339 004
Revisionsarvode	39 310	37 438
Förvaltningsarvode ekonomi	189 773	139 466
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 125	713
Panter och överlåtelse	27 539	37 937
Förvaltningsarvode teknik	140 832	169 300
Teknisk förvaltning utöver avtal	13 239	49 815
Juridiska åtgärder	-	8 600
Övriga externa tjänster	5 721	50 923
	<b>4 521 661</b>	<b>4 274 868</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	487 364	-
Värme	-	29 550
Ventilation	3 613	124 094
El	-	217 681
Hissar	100 000	-
Fönster	-	32 170
	<b>5 112 638</b>	<b>4 678 363</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>5 112 638</b>	<b>4 678 363</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023/2024	2022/2023
Porto / Telefon	3 324	7 463
Konsultarvode	5 475	18 750
Besiktnings- och utredningskostnader	9 625	14 226
<b>Summa</b>	<b>18 424</b>	<b>40 439</b>

#### Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023/2024	2022/2023
Styrelsearvode	214 592	190 439
Övrigt arvode styrelse	5 005	11 156
Sociala kostnader	64 130	59 040
<b>Summa</b>	<b>283 727</b>	<b>260 635</b>

Föreningen har under året inte haft någon fast anställd personal.

#### Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Resultat från Stallets samfällighetsförening	625 349	-
<b>Summa</b>	<b>625 349</b>	<b>-</b>

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark Inventarier, maskiner och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	219 678 984	219 678 984
-Anslutningsavgift	2 645 500	2 645 500
-Installationer	2 150 690	2 150 690
-Mark	88 269 754	88 269 754
	<u>312 744 928</u>	<u>312 744 928</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-13 674 878	-12 254 588
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-1 420 290	-1 420 290
	<u>-15 095 168</u>	<u>-13 674 878</u>
Akkumulerade avskrivningar installationer enligt plan:		
-Vid årets början	-430 138	-
-Årets avskrivning installationer enligt plan	-430 138	-430 138
	<u>-860 276</u>	<u>-430 138</u>
Akkumulerade avskrivningar anslutningsavgift enligt plan:		
-Vid årets början	-201 849	-180 685
-Årets avskrivning anslutningsavgift enligt plan	-21 164	-21 164
	<u>-223 013</u>	<u>-201 849</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>296 566 471</u></b>	<b><u>298 438 063</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
<b>Stallet 1 samt tillkommande Stallet 2</b>		
Byggnader	218 709 000	218 709 000
Mark	91 336 000	91 336 000
	<u>310 045 000</u>	<u>310 045 000</u>
Bostäder	307 000 000	307 000 000
Lokaler	3 045 000	3 045 000
	<u>310 045 000</u>	<u>310 045 000</u>
<b>Stallet GA:1</b>		
Byggnader	6 200 000	6 200 000
Mark		-
	<u>6 200 000</u>	<u>6 200 000</u>
Bostäder		-
Lokaler	6 200 000	6 200 000
	<u>6 200 000</u>	<u>6 200 000</u>

## Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden Stallets Samfällighetsförening: -Vid årets början	25 147 300	25 147 300
<b>Redovisat värde Stallets Samfällighetsförening vid årets slut</b>	<b>25 147 300</b>	<b>25 147 300</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Fordringar	64 533	64 533
Fordringar Stallets Samfällighet	509 043	-
Hysesfordringar	-	-3 359
Skattekonto	356 650	142 131
Skattefordran	58 734	-
Övriga fordringar	4 511	-
Transaktionskonto Fastighetsägarna	876 393	998 071
	<b>1 869 864</b>	<b>1 201 376</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2023/2024	2022/2023
Sparkonto SBAB	5 141 320	-
Checkkonto Handelsbanken	230 345	5 241 424
<b>Summa</b>	<b>5 371 665</b>	<b>5 241 424</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Lånenummer	Räntesats %	Lånebelopp 2024-06-30	Konvertering/slutbetalning
SHB		1%	14 150 000	2025-06-01
SHB		0,80%	13 275 500	2025-06-30
SBAB		4,57%	16 250 000	2025-04-16
SBAB		4,36%	13 600 000	2025-06-26
SBAB		4,04%	15 980 825	2026-05-19
SBAB		4,63%	16 200 000	2025-06-05
			89 456 325	
Korfristig del långfristig skuld			-73 475 500	
			<b>15 980 825</b>	

## Not 12 Skulder till koncernföretag

	2024-06-30	2023-06-30
Stallet Samfällighetsförening	-	116 306
	-	<b>116 306</b>

## Övriga noter

### Not 13 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	95 200 000	95 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>95 200 000</b>	<b>95 200 000</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

## Underskrifter

Sundbyberg 5/12 - 2024

.....  
Tomas Tuz  
Ordförande

.....  
Maria-Edessa Altun  
Styrelseledamot

.....  
Åke Andersson  
Styrelseledamot

.....  
Sanna Louris Gorgis  
Styrelseledamot

.....  
Lars Richard Åhnberg  
Styrelseledamot

.....  
Nippor Emil Masso  
Styrelseledamot

.....  
Fredrik Elbajari  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / - 2024

.....  
Anders Lundgren  
Auktoriserad revisor  
**Nexia Revision**



# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.