

---

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

BRF Hjortronet  
Org nr: 785500-1561



lele  
st

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



*Cec*  
*51*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hjortronet får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Sandvikens kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst beroende på lägre kostnader för avskrivningar på föreningens anläggningstillgångar.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för reparationer samt högre kostnader för kabel och digital tv då föreningen har tecknat ett nytt avtal för bredband.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. lägre lån.

Övriga externa kostnader har ökat p.g.a. att föreningen har tecknat ett avtal på felanmälan och jour samt statuskontroller.

En omklassificering har gjorts på anläggningstillgångarna vilket gör att kostnaderna för avskrivningar har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 153 % till 165 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 239 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 704 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 RB Försäkring, Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

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 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 061 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 24 308 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 951 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,21 % 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 204 tkr och planerat underhåll för 288 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 371 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 346 kr/m<sup>2</sup>. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 365 tkr (344 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

#### 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

##### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ny tvättmaskin och centrifug	133
Ny fjärrvärmecentral	95
Markytor	60

*all  
sol*

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Bo Forsberg	Ordförande	2019
Lars-Ivan Ivarsson	Sekreterare	2019
Siw Magnusson	Kassör	2020
Lars Inge Pant	Ledamot	2020
Gunilla Ekman	Ledamot	2019
Karl Gustaf Eriksson	Ledamot	2020
Ida Andersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sten Eriksson	Suppleant	2019
Hanna Söderman	Suppleant	2019
Barbro Pettersson	Suppleant	2020
Jan Lidström	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie revisorer

Siri Nordqvist	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag
Bernt Wall	Revisorssuppleant

### Valberedning

Siri Nordqvist

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret köpt en ny fjärrvärmecentral och en ny tvättmaskin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2019-10-01.

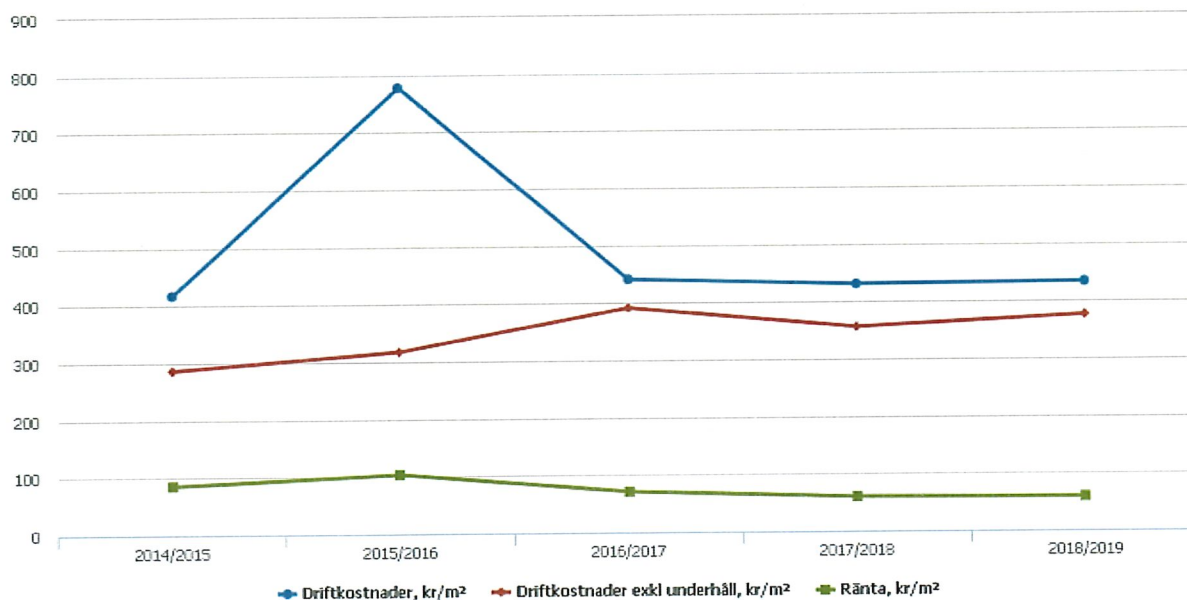
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

alc  
st

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 178	3 133	3 153	3 118	3 118
Årets resultat	465	168	450	-1 894	-95
Resultat exklusive avskrivningar	704	699	991	-1 362	292
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	272	139	56	56	56
Soliditet %	13	11	10	8	16
Likviditet %	165	153	142	115	32
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	725	720	711	711	711
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	434	431	441	778	417
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	376	356	391	317	286
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	59	60	71	103	85
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 272	3 383	4 204	3 586	2 093
Skuldkvot	4,49				



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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.

*ale  
SV*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	78 000	3 790	1 407 340	476 087	168 402
Disposition enl. årsstämmobeslut				168 402	-168 402
Reservering underhållsfond			1 365 000	-1 365 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-287 768	287 768	
Årets resultat					464 552
<b>Vid årets slut</b>	<b>78 000</b>	<b>3 790</b>	<b>2 484 572</b>	<b>-432 743</b>	<b>464 552</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	644 489
Årets resultat	464 552
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 365 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	287 768
<b>Summa</b>	<b>31 809</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **31 809**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 178 054	3 132 625
Övriga rörelseintäkter	Not 3	487 436	482 138
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 665 490</b>	<b>3 614 763</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 178 857	-2 163 921
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 881	-316 439
Personalkostnader	Not 6	-143 187	-146 424
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-239 041	-530 749
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 917 965</b>	<b>-3 157 533</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>747 525</b>	<b>457 230</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 504	9 504
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 483	2 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-295 960	-301 044
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-282 973</b>	<b>-288 828</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>464 552</b>	<b>168 402</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>464 552</b>	<b>168 402</b>

*Handwritten signature*



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	17 600 506	17 839 547
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 600 506</b>	<b>17 839 547</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	99 000	99 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 000</b>	<b>99 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 699 506</b>	<b>17 938 547</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	767	587
Övriga fordringar	Not 15	36 013	28 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	113 419	116 917
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>150 200</b>	<b>146 325</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 834 293	1 636 031
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 834 293</b>	<b>1 636 031</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 984 493</b>	<b>1 782 356</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 683 999</b>	<b>19 720 904</b>

*OK  
SV*

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		81 790	81 790
Fond för yttre underhåll		2 484 572	1 407 340
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 566 362</b>	<b>1 489 130</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-432 743	476 087
Årets resultat		464 552	168 402
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>31 809</b>	<b>644 489</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 598 171</b>	<b>2 133 619</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 880 000	16 418 704
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 880 000</b>	<b>16 418 704</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	560 000	560 000
Leverantörskulder	Not 19	146 921	41 057
Skatteskulder	Not 20	2 891	0
Övriga skulder	Not 21	660	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	495 356	545 868
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 205 828</b>	<b>1 168 581</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>19 683 999</b>	<b>19 720 904</b>

*AK*  
*SV*

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Under räkenskapsåret 2018-2019 har en omklassificering gjorts på föreningens standardförbättringar. Dom redovisas nu under byggnader. En ny bedömning av nyttjandeperioden har gjorts för föreningens byggnader. Styrelsen har beslutat att nyttjandeperioden uppskattas till 120 år.

Under räkenskapsåret 2018-2019 har en ny bedömning av nyttjandeperioden gjorts för föreningens tillkommande utgifter. Tillkommande utgifter redovisas nu under byggnader.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

*we*  
*ov*

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 873 580	2 855 953
Hyror, lokaler	6 804	7 404
Hyror, garage	127 422	126 692
Hyror, p-platser	5 580	4 040
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 268	-2 268
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 628	-3 358
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 080	-1 080
Elavgifter	170 644	145 242
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 178 054</b>	<b>3 132 625</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	124 960	67 609
Balkonginglasning	343 200	343 200
Övriga ersättningar	14 376	21 044
Fakturerade kostnader	180	360
Övriga rörelseintäkter	4 720	14 480
Försäkringsersättningar	0	35 445
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>487 436</b>	<b>482 138</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-287 768	-376 736
Reparationer	-203 784	-64 887
Självrisk	0	-1 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 003	-71 498
Försäkringspremier	-66 776	-58 942
Kabel- och digital-TV	-233 706	-174 278
Återbäring från Riksbyggen	3 800	2 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 194	-1 119
Serviceavtal	-23 833	-21 829
Obligatoriska besiktningar	0	-26 000
Snö- och halkbekämpning	-42 323	-60 908
Statuskontroll	0	-67 031
Förbrukningsinventarier	-30 673	-36 353
Fordons- och maskinkostnader	-3 454	-8 140
Vatten	-281 440	-285 538
Fastighetsel	-262 188	-254 941
Uppvärmning	-579 892	-583 719
Sophantering och återvinning	-83 624	-69 827
Förvaltningsarvode drift	0	-3 550
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 178 857</b>	<b>-2 163 921</b>

*Alle*  
*sv*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-284 039	-245 534
Lokalkostnader	0	-1 200
IT-kostnader	-7 732	-5 206
Arvode, yrkesrevisorer	-13 625	-13 250
Övriga förvaltningskostnader	-34 344	-15 079
Kreditupplysningar	-225	-2 085
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 676	-8 537
Kontorsmateriel	-2 001	-2 600
Telefon och porto	-1 125	-1 152
Medlems- och föreningsavgifter	-4 950	-4 950
Bankkostnader	-3 436	-4 451
Övriga externa kostnader	-1 728	-12 394
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-356 881</b>	<b>-316 439</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-12 810	-19 110
Styrelsearvoden	-43 540	-68 640
Sammanträdesarvoden	-13 860	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-53 280	-35 690
Övriga kostnadsersättningar	-4 391	-5 107
Sociala kostnader	-15 306	-17 877
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-143 187</b>	<b>-146 424</b>

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-239 041	-363 743
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-167 005
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-239 041</b>	<b>-530 749</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 504	9 504
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 504</b>	<b>9 504</b>

*OK  
DV*

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 473	2 691
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	10	21
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 483</b>	<b>2 712</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-295 790	-301 351
Övriga räntekostnader	-170	307
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-295 960</b>	<b>-301 044</b>

*all  
sv*

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	20 884 929	20 884 929
Mark	37 000	37 000
Tillkommande utgifter	7 851 816	7 851 816
	<b>28 773 745</b>	<b>28 773 745</b>
<b>Årets omklassificeringar</b>		
Byggnader	7 851 816	-9 966 136
Tillkommande utgifter	-7 851 816	-437 313
	<b>0</b>	<b>- 10 403 449</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>28 773 745</b>	<b>28 773 745</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 329 879	-9 966 136
Tillkommande utgifter	-604 318	-437 313
	<b>- 10 934 197</b>	<b>- 10 403 449</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-239 041	-363 743
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-167 005
	<b>- 239 041</b>	<b>- 530 748</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 11 173 238</b>	<b>- 10 934 197</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>17 600 506</b>	<b>17 839 548</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	17 563 506	10 555 050
Mark	37 000	37 000
Tillkommande utgifter	0	7 247 498
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	23 011 000	19 716 000
Lokaler	1 297 000	1 235 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>24 308 000</b>	<b>20 951 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>19 521 000</i>	<i>16 755 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 787 000</i>	<i>4 196 000</i>

*ale*  
*8/*

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

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	383 869	383 869
Installationer	374 134	374 134
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>758 003</b>	<b>758 003</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-383 869	-383 869
Installationer	-374 134	-374 134
	<b>- 758 003</b>	<b>- 758 003</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-383 869	-383 869
Installationer	-374 134	-374 134
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 758 003</b>	<b>- 758 003</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	99 000	99 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>99 000</b>	<b>99 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 337	8 337
Kundfordringar	-7 570	-7 750
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>767</b>	<b>587</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	0	7 614
Skattekonto	36 013	21 207
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>36 013</b>	<b>28 821</b>

*acc*  
*SV*



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 349	1 752
Förutbetalda försäkringspremier	23 016	19 438
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 436	35 434
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 453	19 893
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 167	40 399
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>113 419</b>	<b>116 917</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	2 973	5 296
Bankmedel	1 016 559	705 225
Transaktionskonto	814 760	925 511
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 834 293</b>	<b>1 636 031</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	16 440 000	17 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-560 000	-560 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 880 000</b>	<b>16 440 000</b>

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,37%	2019-12-20	4 700 000,00	0,00	200 000,00	4 500 000,00
SWEDBANK	2,20%	2020-11-24	3 800 000,00	0,00	80 000,00	3 720 000,00
SWEDBANK	1,83%	2021-12-22	4 700 000,00	0,00	200 000,00	4 500 000,00
SWEDBANK	1,79%	2022-11-25	3 800 000,00	0,00	80 000,00	3 720 000,00
<b>Summa</b>			<b>17 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>560 000,00</b>	<b>16 440 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 560 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 560 000 årligen.

**Not 19 Leverantörskulder**

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörskulder	146 921	41 057
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>146 921</b>	<b>41 057</b>

*ale  
57*

**Not 20 Skatteskulder**

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	2 891	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>2 891</b>	<b>0</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2019-08-31	2018-08-31
Avräkning hyror och avgifter	600	360
Clearing	60	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>660</b>	<b>360</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	14 510	22 396
Upplupna räntekostnader	40 078	51 990
Upplupna elkostnader	23 941	30 720
Upplupna vattenavgifter	20 770	20 331
Upplupna värmekostnader	30 882	29 909
Upplupna kostnader för renhållning	18 721	12 015
Upplupna revisionsarvoden	2 640	2 640
Upplupna styrelsearvoden	43 540	68 640
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 950
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	300 274	302 277
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>495 356</b>	<b>545 868</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	20 817 000	20 817 000

**Not Eventualförpliktelser**

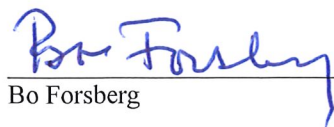
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

*am*  
*sv*

Styrelsens underskrifter

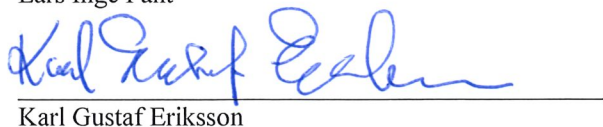
Sandviken 19/12/13  
Ort och datum

  
Bo Forsberg

  
Lars-Ivan Ivarsson

  
Lars Inge Pant

  
Siw Magnusson

  
Karl Gustaf Eriksson

  
Gunilla Ekman

  
Ida Andersson Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 dec 2019

KPMG AB

  
Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

  
Siri Nordquist  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjortronet , org. nr 785500-1561

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjortronet för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 beslut 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. Risker 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, förfalskning, 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 Bostadsrättsföreningen Hjortronet för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 fortlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 20 december 2019

KPMG AB

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

Siri Nordqvist  
Förtroendevald revisor