

Styrelsen för Brf Hasselängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-13.

Föreningens fastighet, Balkbron 1 bebyggdes 2003-2005 av JM och föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2004-09-24.

På fastigheten finns 5 st bostadshus i fyra våningar innehållande 55 lägenheter.

Dessutom finns 58 p-platser och 5 besöksparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

40 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 832 kvm

Fastigheten är beskattad med hel avgift. Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-16 bestått av:

Ordinarie Thomas Gryte
 Ingrid Rustas
 Nanna Filipovic
 Torbjörn Karlsson
 Peder Sommehag

Suppleanter Björn Sund
 Wilhelm Pousette
 Johan Fagher

Revisorer

Valberedning

Sammankallande

Städning av Keabgruppen.

Ekonomi

Övrigt

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 762	3 773	3 771	3 758
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-673	-833	-573	-355
Soliditet (%)	67	67	67	67
Kassalikviditet (%)	101	105	96	122
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	121	121	121	121
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 490	1 369	1 248	1 127
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	727	727	727	727
Lån kronor per kvm yta	9 322	9 422	9 573	9 777

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 615 000	59 995 000	1 369 071	9 479	-833 175
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			120 800	-120 800	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-833 175	833 175
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-673 139
Belopp vid årets utgång	34 615 000	59 995 000	1 489 871	-944 496	-673 139

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-944 495
årets förlust	-673 139
	-1 617 634

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	120 800
i ny räkning överföres	-1 738 434
	-1 617 634

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

u

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 762 015	3 773 372
Övriga rörelseintäkter		480	481
Summa rörelseintäkter		3 762 495	3 773 853
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 915 118	-1 987 003
Övriga externa kostnader	5	-163 145	-220 341
Personalkostnader	6	-56 748	-71 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 106 833	-1 106 833
Summa rörelsekostnader		-3 241 845	-3 385 439
Rörelseresultat		520 650	388 414
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	14 902
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 193 789	-1 233 215
Summa finansiella poster		-1 193 789	-1 218 311
Resultat efter finansiella poster		-673 139	-829 897
Resultat före skatt		-673 139	-829 897
Skatter			
Övriga skatter		0	-3 278
Årets resultat		-673 139	-833 175

9

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	139 036 777	140 143 610
Summa materiella anläggningstillgångar		139 036 777	140 143 610
Summa anläggningstillgångar		139 036 777	140 143 610
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 228 690	1 266 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	43 900	47 401
Summa kortfristiga fordringar		1 272 590	1 314 344
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 272 590	1 314 344
SUMMA TILLGÅNGAR		140 309 367	141 457 954

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 610 000	94 610 000
Yttre reparationsfond		1 489 871	1 369 071
Summa bundet eget kapital		96 099 871	95 979 071
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-944 495	9 479
Årets resultat		-673 139	-833 175
Summa fritt eget kapital		-1 617 634	-823 696
Summa eget kapital		94 482 237	95 155 375
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	44 570 660	45 050 660
Summa långfristiga skulder		44 570 660	45 050 660
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	480 000	480 000
Leverantörsskulder		149 876	137 450
Skatteskulder		9 394	9 470
Övriga skulder		24 895	21 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	592 305	603 452
Summa kortfristiga skulder		1 256 470	1 251 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 309 367	141 457 954

9

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		520 651	388 414
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 106 833	1 106 833
Erhållen ränta		0	2
Erlagd ränta		-1 195 134	-1 243 997
Betald skatt		0	-3 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		432 350	247 974
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		228	-14 161
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5 896	61 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten		438 474	295 025
Investeringsverksamheten			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		0	109 210
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	109 210
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-480 000	-730 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-480 000	-730 000
Årets kassaflöde		-41 526	-325 765
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 262 944	1 588 709
Likvida medel vid årets slut	13	1 221 418	1 262 944

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2)

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Kortfristiga lån

Av föreningens lån förfaller 16 540 000 kr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Styrelsen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter garage och p-platser	270 360	270 360
Årsavgifter bostäder	3 513 900	3 513 900
Hysesbortfall ./.	-22 245	-10 888
Övriga ersättningar och intäkter	480	480
	3 762 495	3 773 852

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	111 660	386 836
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	110 313	205 784
	221 973	592 620

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	141 887	140 882
Obligatorisk ventilationskontroll	0	28 000
Besiktning / Serviceavtal	121 245	115 379
Yttre skötsel / Snöröjning	339 964	152 659
Fastighetsel	116 591	104 661
Uppvärmning	507 475	461 687
Vatten	89 694	88 497
Sophämtning	53 134	45 907
Fastighetsförsäkring	71 448	67 275
Självrisk/reparation försäkringsskador	30 725	10 534
Kabel-TV / Internet	110 948	106 577
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	73 535	72 325
Energideklarationer	36 500	0
	1 693 146	1 394 383

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	21 765	19 665
Revisionsarvode	16 000	16 000
Förvaltningsarvode	104 276	101 206
Övriga externa tjänster/kostnader	5 840	75 240
Övriga förbrukningsinventarier/material	15 264	8 231
	163 145	220 342

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	45 500	45 500
Lagstadgade sociala avgifter	11 248	12 761
Lön övriga	0	13 000
	56 748	71 261

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	104 550 000	104 550 000
Markanläggningar	512 596	512 596
Ingående anskaffningsvärde mark	42 000 000	42 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 062 596	147 062 596
Ingående avskrivningar	-6 918 986	-5 812 153
Årets avskrivningar	-1 106 833	-1 106 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 025 819	-6 918 986
Utgående redovisat värde	139 036 777	140 143 610
Taxeringsvärden byggnader	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	87 000 000	87 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	7 272	3 999
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 221 418	1 262 944
	1 228 690	1 266 943

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 003	11 432
Förutbetald kabel-TV	9 750	9 544
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 147	26 425
	43 900	47 401

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	2,75	2020-09-30	16 250 000	16 250 000
Stadshypotek AB	2,19	2021-04-30	9 740 660	9 860 660
Stadshypotek AB	2,19	2021-04-30	2 520 000	2 640 000
Stadshypotek AB	3,01	2019-03-30	7 020 000	7 140 000
Stadshypotek AB	2,74	2019-03-30	9 520 000	9 640 000
			45 050 660	45 530 660
Kortfristig del av långfristig skuld			-480 000	-480 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 650 660 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	23 997	24 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	7 540	7 541
Uppl räntekostnad Externt	163 126	164 471
Förskottsbetalda hyror/avgifter	303 265	304 859
Upplupna avtalskostnader	0	8 931
Upplupna uppvärmningskostnader	69 446	73 182
Beräknat arvode för revision	16 000	15 000
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	8 931	0
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	5 468
	592 305	603 452

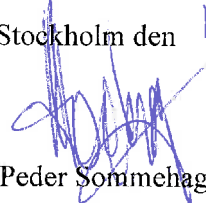
Not 13 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning Klientmedel	1 221 418	1 262 944
	1 221 418	1 262 944

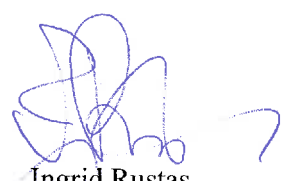
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

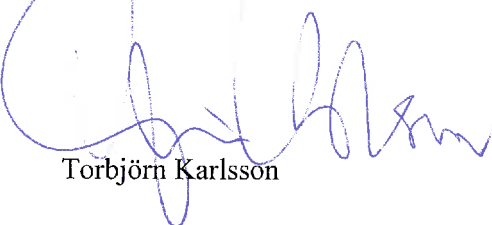
Inget att rapportera.

Stockholm den 12/4-19


Peder Sommechag


Nanna Filipovic


Ingrid Rustas


Torbjörn Karlsson


Thomas Gryte

Vår revisionsberättelse har lämnats . 17/4-19

Folkesson Råd & Revision AB


Linda Sandler
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hasselängen

Org.nr. 769610-6322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hasselängen för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hasselängen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 17/4-2019



Linda Sandler
Auktoriserad revisor