

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Hallebergsvägen 26-28**

Org.nr. 769611-1702

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	10

## Brf Hallebergsvägen 26-28

Org.nr. 769611-1702

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

Föreningen förvärvade 2008-04-28 tomträtten Holaveden 1 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 16 615 825 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening).

#### Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

#### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Kristina Lindberg

Fredrik Cedergren

Therese Årre

Eva-Marie Sjögren

Björn Hagberg Moore

#### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-01-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 st. protokollförda möten.

#### Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

#### Revisor:

Till föreningens revisor har under året utsetts Marie Nordlander, Parameter Revision.

#### Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har inga lägenheter överlåtits.

#### Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Holaveden 1 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 1 029 kvadratmeter. Lägenhetsytorna uppgår till 780

kvadratmeter. Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1938 innehåller totalt 13 bostadslägenheter.

#### Försäkring:

Fastigheten är sedan 2008-04-28 fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

#### Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2016-06-30 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 6 777 683 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2016 taxering uppgår till 12 800 000 kronor fördelat enligt följande:

	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	6 200 000	6 600 000	12 800 000

## Brf Hallebergsvägen 26-28

Org.nr. 769611-1702

### Flerårsjämförelse\*

	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012
Nettoomsättning	568 567	552 435	551 170	569 470	597 174
Res. efter finansiella poster	-565 647	-281 925	-4 366	-186 747	45 836
Balansomslutning	23 742 342	24 666 211	21 934 418	21 960 951	20 172 421
Soliditet (%)	69,79	69,47	67,46	67,4	74
Lån per kvm bostadsyta	8 689	9 460	9 183	9 214	6 759
Genomsnittlig skuldränta %	1,69	2,57	3,16	3,16	3,89
Årsavgift per kvm	621	621	613	613	613

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbetet med energideklarationen och underhållsplanen för fastigheten färdigställt. Med hjälp av dessa redskap har en detaljerad underhållsplan uppförts för att kunna budgetera och planera för framtidens underhåll av fastigheten. Ett av de identifierade förbättringsområdena var husets fönster och balkongdörrar som var i dåligt skick. Med hjälp av konsult Anders Lund som fungerat som bygglédare har husets samtliga fönster målats och renoverats.

Delar av elcentralen bedömdes också vara föråldrade och dessa har nu bytts ut. I samband med detta byttes armaturerna i källare och trapphus och utrustades med rörelsevakt. Arbetet med det systematiska brandskyddet har påbörjats och det finns numer brandsläckare utplacerade i trapphusen, elcentralen, pannrummet och i tvättstugan.

På husets tak har trasiga takpannor bytts ut, diverse plåtarbeten utförts och trasiga skorstenar har murats om. Ett av stuprören förlängdes med ett extrarör då det bedömdes vara för kort för att leda bort regnvatten på ett bra sätt. I husets tvättstuga har det installerats ytterligare en tvättmaskin.

En extra föreningsstämma hölls för att välja in de nya styrelsemedlemmarna Fredrik Cedergren och Björn Moore. Årets vårstämning var mycket lyckad och hade stor uppslutning. Styrelsen hoppas att det fortsätter i denna anda.

### Medlemsinformation

Föreningen har per 2016-06-30 totalt 17 medlemmar. Medlemsantalet 2015-06-30 var 17.

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-985 361
årets förlust	<u>-565 647</u>
	-1 551 008
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>-1 551 008</u>
	-1 551 008

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Brf Hallebergsvägen 26-28**

Org.nr. 769611-1702

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	568 567	552 435
Övriga rörelseintäkter		<u>23 701</u>	<u>5 302</u>
		592 268	557 737
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-570 133	-475 077
Personalkostnader	3	-26 284	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-450 132</u>	<u>-179 553</u>
		-1 046 549	-654 630
<b>Rörelseresultat</b>		-454 281	-96 893
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-111 457</u>	<u>-185 032</u>
		-111 366	-185 032
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-565 647	-281 925
<b>Årets resultat</b>		<u>-565 647</u>	<u>-281 925</u>

**Brf Hallebergsvägen 26-28**

Org.nr. 769611-1702

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Not

**2016-06-30****2015-06-30**

4

23 000 998

21 932 993

5

73 01633 649

23 074 014

21 966 642

**Summa anläggningstillgångar**

23 074 014

21 966 642

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

28 38926 905

28 389

26 905

**Kassa och bank**

Kassa och bank

639 9392 672 664**Summa kassa och bank**

639 939

2 672 664

**Summa omsättningstillgångar**

668 328

2 699 569

**SUMMA TILLGÅNGAR****23 742 342****24 666 211**

**Brf Hallebergsvägen 26-28**

Org.nr. 769611-1702

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter****Ansvarsförbindelser**

Not

**2016-06-30****2015-06-30**

7

14 398 340

3 650 605

72 369

18 121 314

-985 361

-565 647

-1 551 008

16 570 306

6 777 683

6 777 683

270 060

32 552

68 417

23 324

394 353

**23 742 342**

Inga

Inga

14 398 340

3 650 605

72 369

18 121 314

-703 436

-281 925

-985 361

17 135 953

7 379 300

7 379 300

19 953

40 200

57 677

33 128

150 958

**24 666 211**

Inga

Inga

## Brf Hallebergsvägen 26-28

Org.nr. 769611-1702

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

#### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

##### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

##### *Värderingsprinciper*

###### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

###### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

###### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

###### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

###### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

###### *Personal*

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

#### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015/2016	2014/2015
	Hysesintäkter lokaler momsfri	42 909	42 939
	P-platser	41 650	39 200
	Årsavgifter bostäder	484 008	470 296
		<hr/> 568 567	<hr/> 552 435

**Brf Hallebergsvägen 26-28**

Org.nr. 769611-1702

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

<b>Not 2</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>
	Tomträttsavgäld/arrende	57 300	57 300
	Elavgifter	63 805	65 116
	Sotning	1 188	0
	Sophantering/Renhållning	6 484	7 485
	Vatten och avlopp	14 391	15 224
	Lokalvård	10 616	14 990
	Rep/underhåll av fastighet	167 850	158 533
	Rep & underhåll av inventarier	2 146	2 484
	Fastighetskatt	12 387	20 256
	Fastighetsförsäkringar	12 018	11 699
	Förbrukningsinventarier	27 471	2 786
	Trädgårdskostnader	9 708	16 337
	Förbrukningsmaterial	11 328	3 459
	Representation avdragsgill	431	699
	Kontorsmateriel	210	0
	KabelTV	2 154	2 158
	Inkasso/betalningsföreläggande	0	860
	Revisionsarvoden	19 925	12 825
	Redovisningstjänster	23 788	26 007
	Serviceavg branschorgan	3 900	3 900
	Bankkostnader	1 977	1 633
	Övriga externa tjänster	<u>121 056</u>	<u>51 326</u>
		570 133	475 077
<b>Not 3</b>	<b>Styrelsearvoden</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
	Arvoden	20 000	0
	Sociala kostnader	<u>6 284</u>	<u>0</u>
	Summa	26 284	0
<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>
	Ingående anskaffningsvärde	22 258 469	21 382 931
	Årets investeringar	<u>1 506 189</u>	<u>875 538</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 712 553	22 258 469
	Ingående avskrivningar	-325 476	-152 739
	Årets avskrivningar	<u>-438 184</u>	<u>-172 737</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-711 555	-325 476
	Utgående redovisat värde	<u>23 000 998</u>	<u>21 932 993</u>
	Redovisat värde byggnader	18 016 250	16 948 245
	Redovisat värde mark	<u>4 984 748</u>	<u>4 984 748</u>
		23 000 998	21 932 993
<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>
	Ingående anskaffningsvärde	68 163	68 163
	Årets investeringar	<u>51 315</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 478	68 163
	Ingående avskrivningar	-34 514	-27 698
	Årets avskrivningar	<u>-11 948</u>	<u>-6 816</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 462	-34 514
	Utgående redovisat värde	<u>73 016</u>	<u>33 649</u>



## Brf Hallebergsvägen 26-28

Org.nr. 769611-1702

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	2016-06-30	2015-06-30
	Tomträtsavgäld	14 325	14 325
	Försäkring	7 716	10 408
	Kabel-TV	542	539
	Redovisning	1 634	1 633
	Räntor	4 172	0
		<u>28 389</u>	<u>26 905</u>

Not 7	Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.- fond	Fritt eget kapital
	Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
	Belopp vid årets ingång	14 398 340	3 650 605	72 369	-985 361
	Årets förlust				<u>-565 647</u>
	Belopp vid årets utgång	<u>14 398 340</u>	<u>3 650 605</u>	<u>72 369</u>	<u>-1 551 008</u>

#### Not 8 Långfristiga skulder

Föreningens Låneskulder per 2016-06-30 är 6777 683 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek AB enligt nedanstående:

Lån 1: 2 182 500 är placerat till en fast ränta på 1,37 % fram tills konverteringstidpunkten 2018-04-30. Lånet löper utan amortering.

Lån 2: 2 250 000 är placerat till fast ränta på 1,30 % fram till konverteringstidpunkten 2017-06-30. Lånet löper utan amortering.

Lån 3: 400 000 är placerat till 3 månaders rörlig ränta. Lånet löper utan amortering.

Lån 4: 900 000 är placerat till fast ränta på 3,33 % fram tills konverteringstidpunkten 2017-10-30. Lånet löper utan amortering.

Lån 5: 645 183 är placerad till en fast ränta på 1,81 % fram tills konverteringstidpunkten 2018-04-30. Lånet löper utan amortering.

Lån 6: 400 000 är placerad till fast ränta på 1,88 % fram till konverteringstidpunkten 2016-09-30. Lånet löper utan amortering.

Not 9	Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2016-06-30	2015-06-30
	Revisionsarvode	16 500	12 700
	Räntor	4 094	13 826
	El	0	6 602
		<u>20 594</u>	<u>33 128</u>

### ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

#### Definition av nyckeltal

Soliditet

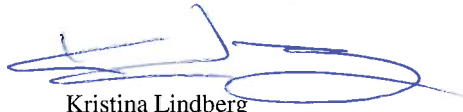
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Brf Hallebergsvägen 26-28**

Org.nr. 769611-1702

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

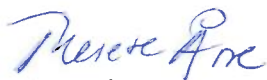
Bromma 2016-10-20



Kristina Lindberg



Fredrik Cedergren



Therese Årre



Björn Hagberg Moore

Min revisionsberättelse har lämnats den

1/11 2016



Marie Nordlander

Parameter Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hallebergsvägen 26-28  
Org.nr. 769611-1702

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hallebergsvägen 26-28 för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-06-30.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 30 juni 2016 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 för föreningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hallebergsvägen 26-28 för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-06-30.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### ***Uttalanden***

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

Stockholm den 1 november 2016



Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor