

Årsredovisning
för
Brf Hallebergsvägen 26-28

769611-1702

Räkenskapsåret

2017-07-01 – 2018-06-30

Styrelsen för Brf Hallebergsvägen 26-28, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

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 (äkta bostadsrättsförening).

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

| | |
|-----------|-------------------|
| Ledamöter | Kristina Lindberg |
| | Annacarin Pal |
| | Sara Persson |
| | Lisa Peterson |

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 7 december 2017. 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 ingen bostadsrätt 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.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2018-06-30 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 6 572 832 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 |

Försäkring

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

Medlemsinformation

Föreningen har per 2018-06-30 totalt 17 medlemmar. Medlemsantalet 2018-06-30 var 17.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2017/18 | 2016/17 | 2015/16 | 2014/15 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 569 816 | 569 196 | 568 467 | 552 435 |
| Resultat efter finansiella poster | -397 288 | -310 627 | -565 647 | -281 925 |
| Balansomslutning | 22 566 966 | 23 003 412 | 23 742 342 | 24 666 211 |
| Soliditet (%) | 70,29 | 70,68 | 69,79 | 69,47 |
| Lån/kvm bostadsyta | 8 390 | 8 426 | 8 689 | 9 460 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,51 | 1,80 | 1,69 | 2,57 |
| Årsavgift per kvm | 621 | 621 | 621 | 621 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Lån/kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boyta i föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift per kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta i föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 14 398 340 | 3 650 605 | 72 369 | -1 551 008 | -310 627 | 16 259 679 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -310 627 | 310 627 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -397 288 | -397 288 |
| Belopp vid årets utgång | 14 398 340 | 3 650 605 | 72 369 | -1 861 635 | -397 288 | 15 862 391 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 861 635 |
| årets förlust | -397 288 |
| | -2 258 923 |
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -2 258 923 |
| | -2 258 923 |

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Annacarin Pal, Kristina Lindberg och Sara Persson omvaldes till styrelse på årsmötet. På årsstämman antogs föreningens nya stadgar som därefter har skickats till Bolagsverket för registrering. Styrelsen utsåg Annacarin Pal till föreningens ordförande. En extrastämma hölls där Lisa Peterson invaldes till styrelseledamot.

2016-2017 rapporterades värmeproblem i lägenheten som ombildades från lokal under 2015-2016. Efter utredning har en fläkt monterats i lägenhetens badrum och ett element har bytts till en fläktkonvektor. Andrahandsuthyrning av samma lägenhet är godkänd av styrelsen.

Ett av föreningens lån omförhandlades den 30/10 2017. Två av föreningens lån lades om den 30/4 2018.

Bovera har köpts upp av Fastum och styrelsen har arbetat för att nya kontaktpersoner håller oss uppdaterade om hålltider för årsredovisning etc. Årets vårstädning var lyckad och hade bra uppslutning. Ett nytt cykelställ installerades. Arbetet med det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) fortsätter. Brandsäkra utförde 2016-2017 brandskyddsbesiktning av fastigheten och återkommer för tätning av ett fd. sopnedkast. Bostadsrätterna rekommenderade att föreningen gör löpande kontroll själva enligt en SBA-plattform. Styrelsen arbetar med att utforma en SBA-plattform. Tre rapporter om fuktproblem i källarförråd inkom 2016-2017. 2016-2017 föreslog en fuktexpert föreningen att hyra avfuktare samt åtgärda det sista av två fd. sopnedkast där vatten rinner in. Styrelsen avvaktar Brandsäkras arbete med sopnedkastet innan avfuktare hyrs in.

Kompressorn till värmepumpen gick sönder sommaren 2017. Problemet åtgärdades av Energipartner/IVT. Kostnaderna blev drygt 88 000 kr + 15 000 kr. Föreningen fick 29 270 kr tillbaka försäkringen hos If. Två personer i föreningen har utsetts som ansvariga för värmepumpen och ser till den regelbundet.

Några av de öppna spisarna i uppgång 28 ryker in vid eldning. Styrelsen har fått i uppdrag att åtgärda problemet och kontaktar till att börja med sotare.

I februari 2017 installerade Stokab fiber till huset och föreningen fick en kompensation på 500 kr. Det kommunägda bolaget Stokab gör detta för att öka konkurrensen bland TV- och internetleverantörer. Styrelsen kollade upp vad det skulle kosta att byta TV- och internetleverantör det är dyrt eftersom nuvarande kablar i huset är koaxialkablar som Comhem underhåller. Vid byte av leverantör behöver ny fiber dras i hela huset. Styrelsen bordlägger saken tills frågan om underhåll av nuvarande kablar (eventuellt byte till fiber) blir aktuellt.

Styrelsen var på kurs om GDPR och har delat ut information till medlemmarna samt blanketter för samtycke av hantering av personuppgifter. Styrelsen går igenom pärmar och elektroniska dokument för att inventera vilka uppgifter vi har och slänger äldre dokument som inte behövs längre. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2017-07-01 -2018-06-30 | 2016-07-01 -2017-06-30 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 569 816 | 569 196 |
| Övriga rörelseintäkter | | 38 529 | 4 611 |
| Summa nettoomsättning | | 608 345 | 573 807 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -435 762 | -287 522 |
| Personalkostnader | | -26 284 | -26 284 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | | -462 046 | -313 806 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -445 000 | -449 990 |
| Summa avskrivningar | | -445 000 | -449 990 |
| Resultat före finansiella poster | | -298 701 | -189 989 |
| Räntekostnader | | -98 587 | -120 638 |
| Summa kapitalnetto | | -98 587 | -120 638 |
| Resultat efter finansiella poster | | -397 288 | -310 627 |
| Årets resultat | | -397 288 | -310 627 |

| Balansräkning | Not | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 22 119 640 | 22 557 824 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 59 384 | 66 200 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 22 179 024 | 22 624 024 |
| Summa anläggningstillgångar | | 22 179 024 | 22 624 024 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 591 | 0 |
| Övriga fordringar | | 77 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 10 476 | 26 219 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 12 144 | 26 219 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 375 798 | 353 169 |
| Summa omsättningstillgångar | | 387 942 | 379 388 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 22 566 966 | 23 003 412 |

| Balansräkning | Not | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatskapital | | 18 048 945 | 18 048 945 |
| Fond för yttre underhåll | | 72 369 | 72 369 |
| Summa bundet eget kapital | | 18 121 314 | 18 121 314 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 861 635 | -1 551 008 |
| Årets resultat | | -397 288 | -310 627 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 258 923 | -1 861 635 |
| Summa eget kapital | | 15 862 391 | 16 259 679 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 6 543 864 | 6 572 832 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 543 864 | 6 572 832 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 18 250 | 20 837 |
| Aktuella skatteskulder | | 34 915 | 33 498 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 107 546 | 116 566 |
| Summa kortfristiga skulder | | 160 711 | 170 901 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 22 566 966 | 23 003 412 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Nyttj andeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttj andeperioder tillämpas:

| | Antal år |
|--------------------------------|----------|
| Byggnader | 15-100 |
| Standardförbättringar | 50 |
| Inventarier och installationer | 10 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017-07-01 -2018-06-30 | 2016-07-01 -2017-06-30 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 484 008 | 484 008 |
| Hysesintäkter, lokaler ej moms | 43 808 | 43 188 |
| Hysesintäkter, p-plats ej moms | 42 000 | 42 000 |
| | 569 816 | 569 196 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2017-07-01 | 2016-07-01 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| | -2018-06-30 | -2017-06-30 |
| Trädgårdsskötsel extradeb | 3 492 | 0 |
| Städdagar kostn i samband med | 1 287 | 0 |
| Städning grundavtal | 12 180 | 14 892 |
| Reparationer | 118 799 | 27 351 |
| Reparation övrigt | 0 | 1 368 |
| Rep planteringar, träd/buskar | 0 | 300 |
| Underhåll el | 25 764 | 0 |
| Fastighetsel | 86 538 | 73 683 |
| Vatten- och avlopp | 18 188 | 16 726 |
| Avfallshantering | 7 053 | 7 244 |
| Fastighetsförsäkring | 10 418 | 9 323 |
| Tomträttsavgälder | 57 300 | 57 300 |
| Kabel-tv | 2 352 | 2 242 |
| Tekn. förvaltning grundavtal | 5 225 | 0 |
| Fastighetsskatt/avgift | 17 901 | 17 095 |
| Förbrukningsinventarier | 1 874 | 1 557 |
| Förbrukningsmaterial | 2 191 | 576 |
| Represent externt, avdragsgill | 0 | 1 246 |
| Revisionsarvode extern revisor | 16 062 | 15 876 |
| Ek förvaltning grundavtal | 22 436 | 26 139 |
| Serviceavg till branschorgan | 1 950 | 3 900 |
| Bankkostnader | 1 926 | 2 185 |
| Övriga externa tjänster | 22 826 | 8 519 |
| | 435 762 | 287 522 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 23 764 658 | 23 764 658 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 23 764 658 | 23 764 658 |
| Ingående avskrivningar | -1 206 834 | -763 660 |
| Årets avskrivningar | -438 184 | -443 174 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 645 018 | -1 206 834 |
| Utgående redovisat värde | 22 119 640 | 22 557 824 |
| Bokfört värde byggnader | 17 134 892 | 17 573 076 |
| Bokfört värde mark | 4 984 748 | 4 984 748 |
| | 22 119 640 | 22 557 824 |

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 119 478 | 119 478 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 119 478 | 119 478 |
| Ingående avskrivningar | -53 278 | -46 462 |
| Årets avskrivningar | -6 816 | -6 816 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -60 094 | -53 278 |
| Utgående redovisat värde | 59 384 | 66 200 |

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringskostnader | 7 932 | 8 038 |
| Kabel-TV | 594 | 585 |
| Tomträttsavgäld | 0 | 14 325 |
| Redovisning | 0 | 1 654 |
| Amortering | 0 | 1 617 |
| Bostadsrätterna | 1 950 | 0 |
| | 10 476 | 26 219 |

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Föreningens Låneskulder per 2017-06-30 är 6 572 832 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: 200 000 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: 640 332 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 3 månaders rörlig ränta. Lånet löper utan amortering.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| El | 9 845 | 2 141 |
| Lokalvård | 1 224 | 1 104 |
| Bankavgift | | 222 |
| Revision | 16 125 | 16 188 |
| Ränta | 11 149 | 6 887 |
| Arvoden | 0 | 26 284 |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 54 878 | 63 740 |
| Tomträttagäld | 14 325 | 0 |
| | 107 546 | 116 566 |

Kristina Lindberg

Annacarin Pal

Sara Persson

Lisa Peterson

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor
Parameter Revision