

Årsredovisning

för

Brf Härolden

714800-0735

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Brf Härolden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Fastigheterna ligger i Sollentuna kommun i Stockholm och har beteckningarna Härolden nr 1 och Hyllan nr 1.

Brf Härolden är tre radhuslängor med 30 radhus om 103 kvm. Varje radhus har liten trädgård på framsidan och på baksidan med uteplats.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1957-1958. Värdeår för föreningen är 1995.

Renovering

Golvrenovering är genomförd mellan 2009-2012, detta på grund av mögelsporer under sviktande golv i några av radhusen. Alla golv är upptagna, sanerade och uppbyggda igen med Nivellsystem.

Fönsterbyte är utfört till 3 glas. Arbetet slutfördes i början av 2017. Övriga renoveringar/reparationer sker löpande.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-01-27.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2018-05-16) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sophie Poppendicker	ordförande
Roger Carlsson	vice ordförande
Mohammad Torab	kassör
Charlotte Göransson	sekreterare
Anna Rönnegård	suppleant
Per Eklund	suppleant
Jonas Nilsson	suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Tomas Södergren	revisor
Sören Burman	suppleant

Valberedning

Ingela Stålnapp
Lena Z Eriksson

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsskatt har erlagts med det lägsta av värdet 7812 kr per småhus eller 0,75 % av fastighetens värde på bostäder samt fastighetsskatt på 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 7.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte någon avgiftshöjning för 2019.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Emvix Förvaltning & Byggservice AB. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I fortsatt arbete med att täta våra hus har vi bytt förrådsdörrar på baksidan.

I och med stora vägarbeten runt om har vi säkerställt med serviceavtal med Anticimex på två år.

Medlemsinformation

	2018-12-31	2017-12-31
Vid räkenskapsårets början	47	46
Tillkommande medlemmar	4	2
Avgående medlemmar	<u>-4</u>	<u>-1</u>
Summa	47	47

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 858	1 850	1 825	1 821
Resultat efter finansiella poster	43	356	-2 227	778
Soliditet (%)	-21,0	-21,0	-24,0	0,0
Kassalikviditet (%)	322,0	262,0	125,0	542,0
Underhållsfond	617	527	938	848
Lån per kvm bostadsyta (kr/kvm)	3 350	3 392	3 439	2 986
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr/kvm)	553	553	553	553
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	2	2	2
Taxeringsvärde	45 828	32 840	32 840	29 840

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	90 000	527 044	-2 860 029	356 086	-1 886 899
Disposition av föregående års resultat:			356 086	-356 086	0
Avsättning fond för yttre UH		89 520	-89 520		0
Årets resultat				42 797	42 797
Belopp vid årets utgång	90 000	616 564	-2 593 463	42 797	-1 844 102

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 593 463
årets vinst	42 797
	-2 550 666

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	137 484
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-344 033
i ny räkning överföres	-2 344 117
	-2 550 666

Till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgarna minst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 857 551	1 849 550
Övriga rörelseintäkter		0	610
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 857 551	1 850 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 083 911	-694 749
Övriga externa kostnader	4	-297 196	-338 809
Personalkostnader	5	-59 508	-58 571
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-186 601	-186 602
Summa rörelsekostnader		-1 627 216	-1 278 731
Rörelseresultat		230 335	571 429
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 538	-215 342
Summa finansiella poster		-187 538	-215 343
Resultat efter finansiella poster		42 797	356 086
Resultat före skatt		42 797	356 086
Årets resultat		42 797	356 086

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 657 620	7 844 221
Summa materiella anläggningstillgångar		7 657 620	7 844 221
Summa anläggningstillgångar		7 657 620	7 844 221
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 800	0
Övriga fordringar	7	20 396	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	53 916	42 432
Summa kortfristiga fordringar		91 112	42 432
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 038 391	1 014 836
Summa kassa och bank		1 038 391	1 014 836
Summa omsättningstillgångar		1 129 503	1 057 268
SUMMA TILLGÅNGAR		8 787 123	8 901 489

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 000	90 000
Fond för yttre underhåll		616 564	527 044
Summa bundet eget kapital		706 564	617 044
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 593 463	-2 860 029
Årets resultat		42 797	356 086
Summa fritt eget kapital		-2 550 666	-2 503 943
Summa eget kapital		-1 844 102	-1 886 899
Avsättningar			
Övriga avsättningar		45 759	45 759
Summa avsättningar		45 759	45 759
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 234 653	10 339 707
Summa långfristiga skulder		10 234 653	10 339 707
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	116 000	142 946
Leverantörsskulder		3 144	15 275
Skatteskulder		10 147	21 656
Övriga skulder		27 654	27 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		193 868	195 675
Summa kortfristiga skulder		350 813	402 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 787 123	8 901 489

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetsförbättring 50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 710 000	1 710 000
Hysesintäkter garage/p-plats	145 350	139 550
Hyra gästlägenhet	600	0
Överlåtelse-/pansättningsavg	1 593	0
Övriga intäkter	8	610
	1 857 551	1 850 160

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Värme	320 861	314 142
El	46 944	37 591
Vatten	77 086	77 178
Sophämtning	85 998	88 521
Snöröjning Sandning	61 900	23 200
Reparation underhåll fastighet	377 270	61 938
Övriga serviceavtal	14 300	6 854
Bredband, KabelTV	27 026	27 000
Fastighetsförsäkring	67 557	58 325
Övriga Fastighetskostnader	4 969	29 561
	1 083 911	724 310

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskatt	234 360	230 610
Förvaltningskostnader	41 030	34 218
Konsultarvoden	3 188	0
Övriga Externa Kostnader	18 618	44 420
	297 196	309 248

Not 5 Personalkostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	43 596	44 568
Revisorsarvode	1 904	0
Sociala Avgifter	14 008	14 003
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	59 508	58 571

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 617 725	11 617 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 617 725	11 617 725
Ingående avskrivningar	-3 773 503	-3 586 902
Årets avskrivningar	-186 602	-186 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 960 105	-3 773 503
Utgående redovisat värde	7 657 620	7 844 222
Taxeringsvärden byggnader	13 580 000	13 580 000
Taxeringsvärden mark	19 260 000	19 260 000
	32 840 000	32 840 000

Not 7 Övriga Fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	20 396	0
	20 396	0

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Söderberg&Partners	22 804	21 000
Emvix	8 250	8 250
Anticimex	21 069	0
Schneider Electric	1 793	1 722
Bostadsrätterna	0	4 710
Sollentuna Energi	0	6 750
	53 916	42 432

Not 9 Skulder till kreditinstitut

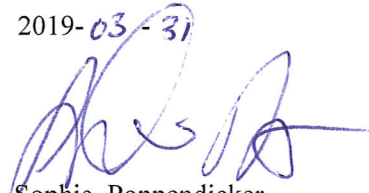
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,70	2022-07-30	1 008 000	1 008 000
Stadshypotek	1,70	2022-09-01	2 057 175	2 057 175
Stadshypotek	1,55	2019-09-30	270 514	270 514
Stadshypotek	1,25	2019-03-04	380 896	380 896
Stadshypotek	1,90	2023-01-30	1 872 000	0
Stadshypotek	3,24	2019-03-01	804 600	920 600
Stadshypotek	1,50	2019-02-04	533 108	533 108
Stadshypotek	1,55	2021-12-01	1 485 000	1 485 000
Stadshypotek	1,50	2020-01-30	1 939 360	1 939 360
Stadshypotek	3,53		0	1 888 000
			10 350 653	10 482 653
Kortfristig del av långfristig skuld			116 000	142 946

Not 10 Ställda Säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	10 639 763	10 639 763
	10 639 763	10 639 763


2019-03-31




Sophie Poppendicker
Ordförande



Roger Carlsson




Mohammad Torab



Charlotte Göransson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-31



Tomas Södergren
Revisor

Revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Härolden

Org.nr. 714800-0735

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt gällande lag..

Jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Sollentuna den 31/3 2019



Tomas Södergren

Föreningens revisor