

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Höken 13**

769618-3545

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Höken 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Höken 13 i Sundbybergs kommun.

Föreningen bildades 2008 och förvärvade fastigheten 2008-06-30.

Byggnaden rymmer 5 st bostadslägenheter och samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Utöver dessa finns två parkeringsplatser som har hyrts ut till föreningens medlemmar.

Fullvärdeförsäkring är tecknad hos Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### *Styrelse och revisor under räkenskapsåret*

Styrelse under räkenskapsåret har utgjorts av:

2018-01-01 -- 2018-12-31:

Martin Andersson	ledamot, kassör
Gustav Gräll	ledamot
Joakim Tessman	ledamot
Linnéa Olofsson	suppleant

Firmateckning: förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor har varit: Behrang Mostaan

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### *Händelser under räkenskapsåret*

#### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 29 maj 2018 och extra föreningsstämma hölls 12 juni 2018. Härutöver har fyra protokollförda styrelsemöten hållits under året.

#### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning samt förande av lägenhetsförteckning har handhåfts av Martin Andersson, arvode har ej utgått.

Den tekniska förvaltningen har handhåfts av föreningen genom dess styrelse.

#### Drift, underhåll samt renoveringar

I slutet av 2018 har ny värmepump installerats. I övrigt har inga större renoveringar utförts under året. Underhållsplan upprättades 2016 och i enlighet med denna kommer underhåll av fastigheten att fortgå under kommande år.

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelser

En lägenhet (nr 1001) har bytt ägare under året. Ingen nyupplåtelse har skett.

### Årsavgifter:

Inga avgiftshöjningar planeras för närvarande.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	256	239	234	238
Resultat efter finansiella poster	-162	-232	-28	-96
Soliditet (%)	68	69	70	70

## Förändring av eget kapital (Tkr)

	<b>Grund- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	9 690	19	-555	-232	<b>8 922</b>
Disposition av föregående års resultat			-232	232	<b>0</b>
Avsättning av fond för yttre underhåll		19	-19		<b>0</b>
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-37	37		<b>0</b>
Årets resultat				-162	<b>-162</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 690</b>	<b>1</b>	<b>-769</b>	<b>-162</b>	<b>8 760</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-768 075
årets förlust	-162 117
	<b>-930 192</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	18 621
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-18 621
i ny räkning överföres	-930 192
	<b>-930 192</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	255 765	238 524
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>255 765</b>	<b>238 524</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-287 327	-340 013
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-54 789	-54 789
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-342 116</b>	<b>-394 802</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-86 351</b>	<b>-156 278</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 766	-75 401
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-75 766</b>	<b>-75 401</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-162 117</b>	<b>-231 679</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-162 117</b>	<b>-231 679</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-162 117</b>	<b>-231 679</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 732 138	12 786 927
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 732 138</b>	<b>12 786 927</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 732 138</b>	<b>12 786 927</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 413
Övriga fordringar		17	6 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 567	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 584</b>	<b>12 821</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		76 963	58 425
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>76 963</b>	<b>58 425</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>83 547</b>	<b>71 246</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 815 685</b>	<b>12 858 173</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		9 690 000	9 690 000
Fond för yttre underhåll		0	18 621
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 690 000</b>	<b>9 708 621</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-768 075	-555 017
Årets resultat		-162 117	-231 679
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-930 192</b>	<b>-786 696</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 759 808</b>	<b>8 921 925</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	3 893 000	3 893 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 893 000</b>	<b>3 893 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		113 250	500
Skatteskulder		13 260	12 915
Övriga skulder		3 735	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		32 632	29 833
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>162 877</b>	<b>43 248</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 815 685</b>	<b>12 858 173</b>

## 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.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition på basis av föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Anläggningstillgångarna skrivs av med hänsyn till beräknad återstående livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,5 %/år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	215 568	213 996
Hyror garage och parkeringsplatser	10 000	6 800
Förbrukningsavgifter för el	28 797	17 728
Övriga intäkter	1 400	0
	<b>255 765</b>	<b>238 524</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
El (värme, belysning, varmvatten, tvättstuga)	69 095	62 614
Va-avgifter	13 927	12 199
Sophämtning, renhållning	8 090	5 840
Reparation och underhåll	168 409	230 266
Fastighetsavgift	6 685	6 575
Försäkring	11 781	13 462
Förvaltningsarvoden	5 937	4 687
Övriga kostnader	3 403	4 370
	<b>287 327</b>	<b>340 013</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	13 170 450	13 170 450
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 170 450</b>	<b>13 170 450</b>
Ingående avskrivningar	-383 523	-328 734
Årets avskrivningar	-54 789	-54 789
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-438 312</b>	<b>-383 523</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 732 138</b>	<b>12 786 927</b>
Taxeringsvärden byggnader	4 272 000	4 272 000
Taxeringsvärden mark	1 935 000	1 935 000
	<b>6 207 000</b>	<b>6 207 000</b>

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2018-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2017-12-31</b>
Swedbank	2,03	2020-06-17	3 500 000	3 500 000
Swedbank	1,36	2019-02-28	293 000	293 000
Swedbank	0,82	2019-02-28	100 000	100 000
			<b>3 893 000</b>	<b>3 893 000</b>
Kortfristig del			0	0

### Not 6 Ställda säkerheter

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	4 370 000	4 370 000
	<b>4 370 000</b>	<b>4 370 000</b>



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på föreningsstämma för fastställelse.

Sundbyberg den 24 april 2019

Martin Andersson

Gustav Gräll

Joakim Tessman

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2019

Behrang Mostaan  
Revisor