

Årsredovisning
för
Brf Hallebergsvägen 34-36
769615-9966

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Hallebergsvägen 34-36, med säte i Bromma, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Holaveden 3 byggdes 1937 och har värdeår 1937. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 753 kvm varav hela ytan utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 982 kvm. Föreningen äger inte marken utan har tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2027-09-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Polar VVS AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Underhållsarbete av fönster och balkongdörrar
- Påbörjat amortering av banklån

Byggnadens tekniska status

Planerad åtgärd	År	Kostnad
Upprustning av tvättstuga	2019	ca 50 000;-

Medlemsinformation

Fastigheten består av 12 st medlemslägenheter. Ingen överlåtelse har skett under året. Antal medlemmar var vid årets början 16 st och vid årets slut 16 st.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Madeleine Ljungqvist	Ordförande
Ann-Christine Högberg	Ledamot
Peer Tillybs	Ledamot
Monika Hagberg Tavares	Suppleant

Revisor har varit Erika Friberg Kolmodin.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-06-13. Extra stämma hölls den 2018-03-08.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Föreningen har inte haft några kostnader för arvoden till styrelsen.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 14 400 000 kr varav 5 800 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017
Nettoomsättning	463 406	412 771
Resultat efter finansiella poster	-829 634	-560 122
Soliditet %	83	83
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	543	394
Lån / kvm bostadsrättsyta	7 570	7 968
Elkostnad / kvm totalyta	26	17
Värme / kvm totalyta	179	112
Vatten / kvm totalyta	31	19
Avsättn. till underh.fond / kvm tot.	57	2 021

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 500 001	30 488	1 521 800	-1 521 800	-560 122	28 970 367
Reservering yttre fond			43 200	-43 200		0
Disposition av föregående års resultat:				-560 122	560 122	0
Årets resultat					-829 634	-829 634
Belopp vid årets utgång	29 500 001	30 488	1 565 000	-2 125 122	-829 634	28 140 733

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 081 922
Reservering till fond för yttre underhåll	-43 200
årets förlust	-829 634
	-2 954 756
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 954 756
	-2 954 756

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	463 406	412 771
Summa rörelseintäkter		463 406	412 771
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-487 994	-272 222
Övriga externa kostnader	3	-74 538	-70 790
Arvoden och personalkostnader	4	0	-72 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 121	-442 591
Summa rörelsekostnader		-1 152 653	-857 992
Rörelseresultat		-689 247	-445 221
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	0	30 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 387	-145 101
Summa finansiella poster		-140 387	-114 901
Resultat efter finansiella poster		-829 634	-560 122
Resultat före skatt		-829 634	-560 122
Årets resultat		-829 634	-560 122

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 183 758	31 773 879
Summa materiella anläggningstillgångar		31 183 758	31 773 879
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	7	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		31 183 758	31 773 879
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	15 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 071	31 918
Summa kortfristiga fordringar		36 071	47 808
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 772 802	3 323 439
Summa kassa och bank		2 772 802	3 323 439
Summa omsättningstillgångar		2 808 873	3 371 247
SUMMA TILLGÅNGAR		33 992 631	35 145 126

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 500 001	29 500 001
Upplåtelseavgifter		30 488	30 488
Fond för yttre underhåll		1 565 000	1 521 800
Summa bundet eget kapital		31 095 489	31 052 289
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 125 122	-1 521 800
Årets resultat		-829 634	-560 122
Summa fritt eget kapital		-2 954 756	-2 081 922
Summa eget kapital		28 140 733	28 970 367
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	5 700 000	6 000 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-1 200 000	0
Summa långfristiga skulder		4 500 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		1 200 000	0
Leverantörsskulder		36 410	43 221
Skatteskulder		16 044	0
Övriga skulder		1 902	40 950
Förutbetalda avgifter och hyror		34 085	41 423
Upplupna kostnader	11	63 457	49 165
Summa kortfristiga skulder		1 351 898	174 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 992 631	35 145 126

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas då tillgången tas i bruk. Anskaffningsvärdet är fördelat på komponenter om det består av betydande komponenter med en väsentlig skillnad i nyttjandeperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar/innerväggar	120 år
VA stammar	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Balkonger	40 år
Värme	50 år
El	40 år
Inre ytskikt	120 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Restpost	120 år

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	408 619	296 957
Hysesintäkter bostäder	0	69 652
Hysesintäkter garage, moms	36 000	30 400
Hysesintäkter p-plats	16 800	9 950
Hysesintäkter p-plats, moms	0	1 050
Hysesintäkter förråd	2 000	4 750
Öres- och kronutjämning	-13	12
	463 406	412 771

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetskötsel grundavtal	17 026	14 650
Trädgårdsskötsel	0	852
Snöröjning/sandning	12 753	614
Städning grundavtal	18 974	8 779
OVK	0	14 000
Övr. besiktn./kontroller	17 250	0
Tvättstuga	1 289	0
Trapphus	591	0
Dörrar och lås	1 146	8 944
VA	1 713	19 356
Värme	0	2 035
EI	1 650	0
Tak	25 000	0
Fasader	37 500	0
Fönster	65 987	0
Gård	11 140	0
Vattenskada	2 688	17 256
Elavgifter	19 405	13 017
Uppvärmning	134 862	84 260
Vatten	23 286	14 045
Sophämtning	6 977	5 651
Grovsopor	2 401	774
Fastighetsförsäkring	11 375	8 531
Tomträttsavgäld	55 700	44 171
Kabel-tv	3 237	2 575
Kommunal fastighetsavgift	16 044	12 712
	487 994	272 222

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	3 600	0
Förbrukningsmaterial	1 079	2 089
Administration, kontorsmateriel	1 956	2 825
Styrelseomkostnader	809	469
Revisionsarvode extern revisor	24 875	19 000
Möteskostnader	0	5 236
Arvode ekonomisk förvaltn.	34 216	27 710
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 188	9 532
Konsultarvoden	0	1 875
Bankkostnader	4 829	2 054
Trivselkostnader	986	0
	74 538	70 790

Not 4 Arvoden och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret eller föregående år.

	2018	2017
Styrelsearvode	0	55 084
Sociala avgifter	0	17 305
	0	72 389

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018	2017
Värdeöverföring från dotterföretag	0	29 210 584
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	0	-29 210 584
Resultat vid avyttring av dotterföretag	0	30 200
	0	30 200

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 216 470	0
Inköp	0	32 216 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 216 470	32 216 470
Ingående avskrivningar	-442 591	0
Årets avskrivningar	-590 121	-442 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 032 712	-442 591
Utgående redovisat värde	31 183 758	31 773 879
Taxeringsvärden byggnader	8 600 000	8 600 000
Taxeringsvärden mark	5 800 000	5 800 000
	14 400 000	14 400 000

Not 7 Andelar i dotterföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	0	30 375 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	30 375 417
Ingående nedskrivningar	0	0
Likvidering	0	-30 375 417
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-30 375 417
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalad försäkring	2 844	2 844
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	8 554	8 313
Förutbetalad Kabel-TV	818	836
Förutbetalad städning	3 150	3 125
Förutbetalad fastighetsskötsel	2 850	2 875
Förutbetalad tomträttsavgäld	13 925	13 925
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	3 930	0
	36 071	31 918

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Samtliga förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	2,54	2022-03-28	3 000 000	3 000 000
SEB	2,01	2020-03-28	2 700 000	3 000 000
			5 700 000	6 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 200 000	0

Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut:

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	9 226 000	9 226 000
	9 226 000	9 226 000

Not 11 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	725	758
Upplupen kostnad sociala avgifter	0	1 465
Upplupen kostnad styrelsearvode	0	4 667
Upplupen kostnad revisorsarvode	22 000	19 000
Upplupen kostnad el	5 188	2 984
Upplupen kostnad värme	18 294	19 737
Upplupen kostnad grovsopor	0	554
Upplupen kostnad övr. besiktn./kontroller	17 250	0
	63 457	49 165

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Bromma den 6 / 5 2019



Madeleine Ljungqvist
Ordförande

Ann-Chi Högberg
Ledamot



Peer Tillybs
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2019



Erika Friberg Kolmodin
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Hallebergsvägen 34-36**

Org.nr. 769615-9966

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hallebergsvägen 34-36 för år 2018-01-01—2018-12-31.

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 för föreningen.

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 de 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. De 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. Risken 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, förfalskning, 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 Bostadsrättsföreningen Hallebergsvägen 34-36 för år 2018-01-01—2018-12-31 samt av förslagen 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 revisionsssed 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Upplands Väsby 2019-05-10

Erika Friberg Kolmodin
Auktoriserad revisor