

Årsredovisning
för
Brf Hägerstenshamnen 2

716420-0714

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Hägerstenshamnen 2, med säte i Stockholm, 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 1987-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-09-19 och nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2018-06-29.

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

Fastigheten

Föreningens fastighet Träpatronen 2 byggdes 1989 och har värdeår 1989. Byggnadens totalyta är 3297 kvm varav 2857 kvm utgör lägenhetsyta och 440 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 3271 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Byggnadens tekniska status

Värmeanläggning	2009
Tvättstuga	2011
Värmeanläggning	2012
Utrustning för rening Radiatorvatten	2013
Värmeanläggning	2018
Tvättstuga	2018

Planerad åtgärd:	År	Kostnad
Byte av radiatorventiler/termostater	2019	ca 400 000kr
Solcellspaneler, föreningens tak	2019	ca 500 000kr

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen och delvis av bredablick förvaltning. *let*

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 51 092 000 kr varav 20 916 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 49 000 000 kr samt lokaler 2 092 000 kr.

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.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 830 572	2 001 287	2 076 726	2 095 306
Resultat efter fin. poster	-17 719	392 626	439 836	394 336
Soliditet	59	59	56	55
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	552	606	657	657
Lån / kvm bostadsrättsyta	5 065	5 065	5 590	5 765
Elkostnad / kvm totalyta	37	24	21	17
Värmekostnad / kvm totalyta	74	92	96	89
Vattenkostnad / kvm totalyta	17	13	15	13
Avsättn. underhållsfond / kvm tot.	31	31	31	31

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

	Insatser & Upplåtelse	Kapital tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 957 655	500 000	3 171 091	6 224 717	392 626	21 246 089
Avsättning yttre fond			101 414	-101 414		0
lanspråkstagande av yttre			-147 349	147 349		0
Disposition av föregående						
års resultat:				392 626	-392 626	0
Årets resultat					-17 719	-17 719
Belopp vid årets utgång	10 957 655	500 000	3 125 156	6 663 278	-17 719	21 228 370

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 617 344
avsättning till fond för yttre underhåll	-101 414
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	147 349
årets förlust	-17 719
	6 645 560
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 645 560
	6 645 560

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar. *ert*

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 390 527	34 822 025
Maskiner och inventarier	6	15 400	19 250
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		50 787	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 456 714	34 841 275
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		34 459 514	34 844 075
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100	91
Övriga fordringar		40 606	41 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	63 782	85 405
Summa kortfristiga fordringar		104 488	126 894
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 472 475	1 268 718
Summa kassa och bank		1 472 475	1 268 718
Summa omsättningstillgångar		1 576 963	1 395 612
SUMMA TILLGÅNGAR		36 036 477	36 239 687 <i>ip</i>

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

11 457 655

11 457 655

Fond för yttre underhåll

3 125 156

3 171 091

Summa bundet eget kapital

14 582 811

14 628 746

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 663 279

6 224 717

Årets resultat

-17 719

392 626

Summa fritt eget kapital

6 645 560

6 617 343

Summa eget kapital

21 228 371

21 246 089

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

14 470 145

14 470 145

Summa långfristiga skulder

14 470 145

14 470 145

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

98 046

136 167

Övriga skulder

19 475

20 263

Förutbetalda avgifter och hyror

65 690

166 943

Upplupna kostnader

10

154 750

200 080

Summa kortfristiga skulder

337 961

523 453

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 036 477

36 239 687 *ret*

Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-17 719	392 626
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	435 348	435 348
Betald skatt	792	1 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	418 421	829 654
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-9	14 572
Förändring av kortfristiga fordringar	21 623	-44 624
Förändring av leverantörsskulder	-38 121	123 514
Förändring av kortfristiga skulder	-147 370	114 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254 544	1 037 771
Investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-50 787	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 787	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	0	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 500 000
Årets kassaflöde	203 757	-462 229
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 268 718	1 730 947
Likvida medel vid årets slut	1 472 475	1 268 718 <i>est</i>

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 1 Väsentliga planerade händelser efter räkenskapsårets slut

Solcellspaneler på övre tak

Ovk- besiktning

Byte av radiatorventiler och termostater

Brandskyddsgenombgång och upprättande av systematiskt brandskyddsarbete.

Taköversyn

Matavfallssortering

Renovering av uthyrd lokal efter vattenläcka (försäkringsärende)

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 578 463	1 730 465
Hysesintäkter lokaler	166 116	171 585
Hysesintäkter förråd	59 750	71 300
Gemensamhetslokal	1 250	450
Övernattnings-/gästlägenhet	14 265	20 825
Påminnelseavgift	1 550	450
Inkassoavgift	0	1 601
Pantförskrivningsavgift	3 619	1 339
Överlåtelseavgift	4 534	3 348
Öres- och kronutjämning	-58	-77
Övriga rörelseintäkter	1 083	1
	1 830 572	2 001 287 <i>ucl</i>

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	15 000	15 000
Städning grundavtal	54 851	43 854
Städning extradebiteringar	21 826	0
Övr. besiktn./kontroller	7 859	1 213
Serviceavtal	3 304	3 321
Hiss serviceavtal	14 475	17 485
Tvättstuga	40 794	16 997
Trapphus	474	130
Soprum	1 544	0
Dörrar och lås	2 688	55 165
Övernattn./gästlägenhet	140	2 182
Lokaler för eget bruk	0	2 423
Övriga gemensamma utrymmen	243	0
VA	80 631	8 724
Värme	41 134	107 467
Ventilation	2 206	25 483
EI	8 991	13 630
Hissar	9 768	3 126
Portar	994	0
Tak	172 633	0
Gård	23 500	18 043
Vattenskada	2 838	0
Elavgifter	123 374	79 101
Uppvärmning	242 959	302 753
Vatten	54 679	43 487
Sophämtning	22 040	21 727
Grovsopor	14 407	5 847
Fastighetsförsäkring	42 615	40 781
Självrisker	0	1 800
Arvode teknisk förvaltning	45 835	0
Fastighets skatt	20 920	20 920
Kommunal fastighetsavgift	48 132	47 340
	1 120 854	897 999 <i>akt</i>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	9 114	1 929
Inkasso- och KFM-avgifter	0	3 300
Hemsida	1 177	1 157
Administration, kontorsmaterie	5 194	13 575
Styrelseomkostnader	1 151	2 978
Revisionsarvode extern revisor	22 750	23 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	57 936	56 972
Extradeb. ekonomiskförvaltn.	1 223	625
Bankkostnader	3 300	3 451
Tidning/tidskrifter/facklitter	0	450
Medlems- och föreningsavgifter	5 430	4 980
Trivselkostnader	4 572	4 455
	111 847	116 872

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Övriga löner	0	5 500
Styrelsearvode	33 000	40 999
Revisionsarvode intern revisor	999	999
Övriga arvoden	3 000	6 000
Bilersättning, skattefri	0	229
Sociala avgifter	8 675	10 132
	45 674	63 859

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 673 982	38 673 982
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 673 982	38 673 982
Ingående avskrivningar	-5 431 747	-5 000 249
Årets avskrivningar	-431 498	-431 498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 863 245	-5 431 747
Utgående redovisat värde	32 810 737	33 242 235
Taxeringsvärden byggnader	30 176 000	30 176 000
Taxeringsvärden mark	20 916 000	20 916 000
	51 092 000	51 092 000
Bokfört värde byggnader	32 810 737	33 242 235
Bokfört värde mark	1 579 790	1 579 790
	34 390 527	34 822 025 <i>URT</i>

Not 11 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet revisorsarvode	23 000	23 000
Upplupen kostnad städ	10 876	0
Upplupen kostnad grovsopor	766	739
Upplupen kostnad el	16 350	6 073
Upplupen kostnad teknisk förvaltning	45 835	0
Upplupen kostnad värme	30 829	50 929
Upplupen kostnad värmeunderhåll	0	94 821
Upplupen räntekostnad	18 561	24 518
Upplupen kostnad hissar	8 534	0
	154 751	200 080

Stockholm den 8/5 2019



Annikki Bal
Ordförande



Greger Jonsten
Ledamot



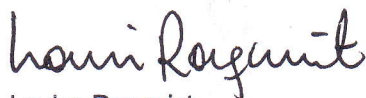
Amanda Ryde
Kassör



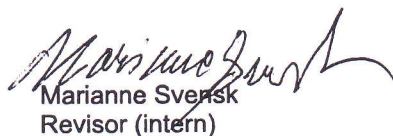
Johan Syrjänen
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2019



Louise Ronquist
Auktoriserad revisor



Marianne Svensk
Revisor (intern)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hägerstenshamnen, org. nr 716420-0714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hägerstenshamnen för år 2018.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hägerstenshamnen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 maj 2019

Louise Ronquist

Auktoriserad revisor

KPMG AB

Marianne Svensk

Intern revisor