

Årsredovisning 2018

BRF HÄGERBERGET 51 769600-0764

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

an

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1993-12-10.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hägerberget 51 (Tegnérgatan 5 och 5 A) på adressen Tegnérgatan 5 i Stockholm. Föreningen består av 24 bostadsrätter och 1 hyresrätt om totalt 1 758 kvm och 2 lokaler om 537 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Styrelsens sammansättning

Emma Stuart-Beck	Ordförande
Marcus Ladow	Ledamot
Josefine Bonnevier	Ledamot
Hans-Peter Mofors	Sekreterare
Maximilian Ekendahl	Kassör
Anders Ohlsson	Ledamot
Per Hall	Suppleant

Valberedning

Eva Francke och Eva Bergstedt Ohlsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Revideco AB	Revisionsfirma
Robert Lundström	Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden. Protokoll saknas dock från styrelsemötet den 23/5 2018.

Handwritten signature

Planerade underhåll

2019 Renovering av gården

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning Fastighetsägarna AB

Övrig verksamhetsinformation

Inga större underhållsarbeten har genomförts under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften har varit oförändrad under 2018. Inga avgiftshöjningar är planerade under 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 824	1 826	1 776	1 743
Resultat efter fin. poster	167	391	276	145
Soliditet, %	77	77	77	77
Yttre fond	1 425	1 251	1 077	927
Taxeringsvärde	57 910	57 910	57 910	50 168
Bostadsyta, kvm	1 758	1 758	1 758	1 758
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	517	517	517	517
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 759	10 794	10 828	10 862
Genomsnittlig skuldränta, %	0,93	1,36	1,52	2,16
Belåningsgrad, %	22,84	22,82	22,80	22,78

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	63 699	-	-	63 699
Upplåtelseavgifter	3 349	-	-	3 349
Fond, yttre underhåll	1 251	-	174	1 425
Balanserat resultat	-2 522	391	-174	-2 304
Årets resultat	391	-391	167	167
<i>Eget kapital</i>	<i>66 169</i>	<i>0</i>	<i>167</i>	<i>66 336</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 304
Årets resultat	167
Totalt	-2 137

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	174
Att från yttre fond i anspråk ta	-208
Balanseras i ny räkning	-2 103
	-2 137

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 824	1 826
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		1 824	1 827
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-927	-668
Övriga externa kostnader	8	-157	-107
Personalkostnader	9	-60	-63
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-352	-352
Summa rörelsekostnader		-1 497	-1 190
Rörelseresultat		327	637
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-176	-260
Summa finansiella poster		-160	-246
Resultat efter finansiella poster		167	391
Årets resultat		167	391

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	82 799	83 144
Maskiner och inventarier	12	30	38
Pågående projekt		441	412
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>83 270</u>	<u>83 593</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>83 270</u>	<u>83 593</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35	18
Övriga fordringar	13	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38	36
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>74</u>	<u>56</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 503	2 064
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 503</u>	<u>2 064</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>2 577</u>	<u>2 120</u>
Summa tillgångar		<u>85 847</u>	<u>85 713</u>

ok
en

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		67 048	67 048
Fond för yttre underhåll		1 425	1 251
Summa bundet eget kapital		68 473	68 299

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 304	-2 522
Årets resultat		167	391
Summa fritt eget kapital		-2 137	-2 130

Summa eget kapital

66 336 66 169

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	18 855	18 915
Övriga långfristiga skulder		70	70
Summa långfristiga skulder		18 925	18 985

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		60	60
Leverantörsskulder		152	65
Skatteskulder		9	25
Övriga kortfristiga skulder		31	98
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	335	312
Summa kortfristiga skulder		586	559

Summa eget kapital och skulder

85 847 85 713

ll
er

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hägerberget 51 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad och fastighetsförbättringar	0,76 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	115	115
Hysesintäkter, lokaler	848	850
Årsavgifter, bostäder	861	861
Övriga intäkter	-0	1
Summa	1 824	1 827

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	19	35
Fastighetsskötsel	115	63
Städning	21	21
Övrigt	20	1
Summa	175	119

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	7	25
Summa	7	25

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Renovering av gården	208	0
Summa	208	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	29	24
Sophämtning	25	25
Uppvärmning	262	258
Vatten	51	48
Summa	367	355

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	40	38
Fastighetsskatt	131	130
Summa	170	169

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	2
Juridiska kostnader	56	16
Kameral förvaltning	40	39
Revisionsarvoden	31	19
Övriga förvaltningskostnader	30	32
Summa	157	107

u
ca

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	14	15
Styrelsearvoden	46	48
Summa	60	63

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	176	259
Summa	176	260

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	85 806	85 806
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 806	85 806
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 662	-2 318
Årets avskrivning	-344	-344
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 007	-2 662
Utgående restvärde enligt plan	82 799	83 144
<i>varav mark som ej är föremål för avskrivning</i>	<i>40 727</i>	<i>40 727</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 510	22 510
Taxeringsvärde mark	35 400	35 400
Summa	57 910	57 910

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	80	80
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80	80
Ingående ackumulerad avskrivning	-43	-35
Avskrivningar	-8	-8
Utgående ackumulerad avskrivning	-51	-43
Utgående restvärde enligt plan	30	38

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2	2
Summa	2	2

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	20	20
Förvaltning	10	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	7
Summa	38	36

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
SEB	2023-12-28	1,45 %	1 215	1 275
SEB	2019-03-28	0,95 %	5 700	5 700
SEB	2023-12-28	1,45 %	6 000	6 000
SEB	2023-12-28	1,45 %	6 000	6 000
Summa			18 915	18 975
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			60	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	21	10
Förutbetalda avgifter/hyror	255	252
Löner	12	12
Sociala avgifter	4	4
Uppvärmning	33	27
Utgiftsräntor	6	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	4
Summa	335	312

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	27 000	27 000
Summa	27 000	27 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

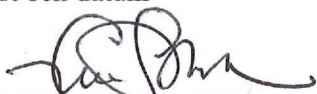
Gårdsprojektet som var planerat att äga rum under 2018 har skjutits fram och genomförs nu under 2019.

u
en

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 06 - 12


Ort och datum




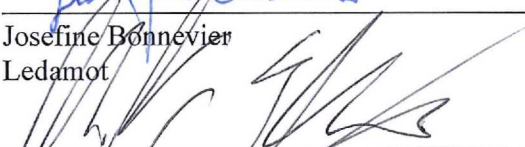
Emma Stuart-Beck
Ordförande

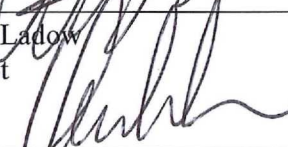


Hans-Peter Mofors
Sekreterare

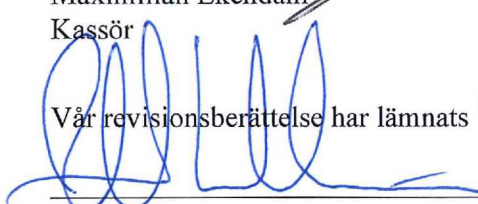

Josefina Bonnevier
Ledamot


Marcus Ladow
Ledamot


Maximilian Ekendahl
Kassör


Anders Ohlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 06 - 12


Revideco AB
Robert Lundström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hägerberget 51, org.nr 769600-0764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hägerberget 51 för räkenskapsåret 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 på fel.

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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Hägerberget 51 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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


Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 betryggande sätt. 

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

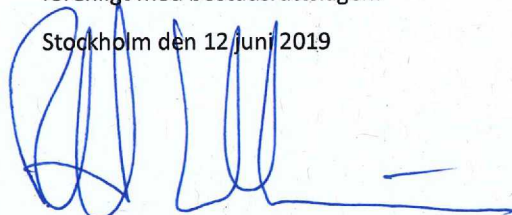
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den 12 juni 2019



Robert Lundström
Auktoriserad revisor