

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hägerberget 42

Org.nr. 716417-6286

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bildande

Brf Hägerberget 42 bildades hösten 1982. Föreningen förvärvade då flerfamiljsfastigheten Hägerberget 42 med adress Kammakargatan 6.

Verksamhetssyfte

Brf Hägerberget 42 är en bostadsrättsförening, d.v.s. en ekonomisk förening med syfte att till medlemmarna upplåta lägenheter i föreningens hus.

Fastighet

Föreningens fastighet har en areal om 1.157 kvm och är uppfört 1882 innehållande 22 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 2.845 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Löpande underhåll och reparationer har under året utförts till en kostnad om 69 tkr. Häri låg el- och vvs-arbeten samt sotning och städning/putsning av trapphusgolven. Hissen i B-huset har fungerat bättre under året då vi även bytt utförare av hissunderhållet.

Utöver normalt löpande underhåll har föreningen tidigare år renoverat VA- och elstammar (1986/87), installerat fjärrvärme (1990), renoverat fasader och tak m.m. (1994), byggt samt inrett vindslägenheter, bytt hissmotor i gatuhuset, byggt ny tvättstuga, installerat källarbelysning i förråd och byggt in soprum (1998), renoverat skorstenar inklusive rök- och imkanaler (2000/2001), installerat trefas el (2006/2007) samt renoverat gården (2007). Renovering/utbyte av tak på A- respektive B-huset samt renovering/reparation av hissen i B-huset (2015). Bergvärme har installerats (2016) som har visat sig ekonomiskt lönsamt och även miljömässigt fördelaktigt.

Under 2018 behöver föreningen investera i värmeväxlare/undercentral så att värmen i framtiden kan fördelas jämnare till samtliga lägenheter. Hur omfattande denna investering blir undersöks för närvarande.

Medlemmar

Under 2017 har två (en lägenhet) nya medlemmar välkomnats efter att en (en lägenhet) medlem avflyttat. Totalt antal medlemmar var vid årets slut 31.

Föreningsaktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2017. Till ordinarie styrelseledamöter valdes Anders Allebeck, Marcus Jedenmark och Cecilia Stenshamn (samtliga nyval) samt Irene Dennelind och Claes von Sydow (båda omval). Till suppleanter valdes Bo Gustafsson och Helene Hjortzberg (båda omval) samt Alex Kulikowski (nyval). Till revisor valdes Carina Toresson (omval) och till revisorssuppleant valdes Ralf Toresson (omval).

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden och något styrelsearvode har ej utgått.

Föreningens medlemmar kallas varje år till vår- respektive höststädning av gården. Det är ofta god uppslutning vid dessa skötselaktiviteter.

Ekonomi

Resultatet för 2017 blev 125 tkr (föregående år 217 tkr). Resultatminskningen jämfört med föregående år hänför sig framförallt till lägre intäkter då avgifterna sänktes under året.

Utomstående expertis anlätades hösten 2010 för att upprätta en underhållsplan. Denna har kompletterats med iakttagelser och synpunkter från styrelsen och enskilda medlemmar. Under 2018 beräknas inte utföras några större investeringar med

Brf Hägerberget 42

Org.nr. 716417-6286

och synpunkter från styrelsen och enskilda medlemmar. Under 2018 beräknas inte utföras några större investeringar med reservation för om värmväxlarssystemet i källaren behöver bytas ut. Detta kommer dock ej att påverka resultatet i större omfattning då balansräkningen belastas enligt gällande redovisningspraxis.

Den ekonomiska förvaltningen är utlagd externt på styrelsemedlemmen Claes von Sydow's bolag som fakturerar föreningen halvårsvis.

Styrelsen ser det som angeläget att avgifter tas ut med belopp som täcker föreningens löpande kostnader och beräknade avskrivningar enligt plan. Efter tidigare genomförda avgiftssänkningar bedömer styrelsen att nuvarande avgiftsnivå är på en långsiktigt godtagbar nivå.

Föreningens likviditet är god. Även betydande oförutsedda utgifter kan hanteras inom ramen för de medel föreningen disponerar samt att det finns utrymme för ökad belåning av föreningens fastighet om så skulle behövas.

Föreningens säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 312	1 489	1 666	1 593	1 543
Rörelsens kostnader	-1 082	-1 176	-1 209	-1 440	-1 343
Rörelseresultat	233	318	460	153	200
Årets resultat	137	217	401	106	155
Vinstmarginal, %	17,71	21,29	27,56	9,60	12,96
Nettomarginal, %	10,41	14,52	24,03	6,65	10,05
Soliditet, %	72,21	69,41	66,79	89,16	88,74
Räntetäckningsgrad, %	5,21	5,00	1,96	1,25	1,45
Årsavgift/kvm boyta, kronor	461	523	586	551	530
Lån/kvm boyta, kronor	1373	1470	1566	316	316

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 159 312	8 218 188	0	0	-1 366 707
Årets vinst					125 081
Belopp vid årets utgång	3 159 312	8 218 188	0	0	-1 241 626

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust

-1 366 707

årets vinst

125 081

-1 241 626

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

-1 241 626

-1 241 626

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Hägerberget 42

Org.nr. 716417-6286

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter		1 311 600	1 488 713
Övriga avgifter & intäkter		<u>4 046</u>	<u>4 874</u>
		1 315 646	1 493 587
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-618 760	-617 400
Reparationer & underhåll		-69 339	-120 061
Förvaltning		-60 000	-60 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-346 193	-321 148
Övriga rörelsekostnader		<u>0</u>	<u>-56 477</u>
		-1 094 292	-1 175 086
Rörelseresultat		221 354	318 501
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	1 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-68 380</u>	<u>-74 440</u>
		-68 377	-73 357
Resultat efter finansiella poster		152 977	245 144
Resultat före skatt		152 977	245 144
Kommunal fastighetsavgift		-27 896	-27 896
Årets resultat		<u>125 081</u>	<u>217 248</u>

Brf Hägerberget 42

Org.nr. 716417-6286

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	<u>13 885 228</u>	<u>13 804 008</u>
		13 885 228	13 804 008
Summa anläggningstillgångar		13 885 228	13 804 008
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		50 883	46 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>42 009</u>	<u>47 251</u>
		92 892	93 692
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>273 691</u>	<u>524 235</u>
Summa kassa och bank		273 691	524 235
Summa omsättningstillgångar		366 583	617 927
SUMMA TILLGÅNGAR		14 251 811	14 421 935

Brf Hägerberget 42

Org.nr. 716417-6286

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2017-12-31

2016-12-31

Not

11 377 500

11 377 500

11 377 500

11 377 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-1 366 707

-1 583 955

125 081

217 248

-1 241 626

-1 366 707

Summa eget kapital

10 135 874

10 010 793

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

4

3 906 250

4 181 250

3 906 250

4 181 250

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

45 168

77 358

2 627

3 905

161 892

148 629

209 687

229 892

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 251 811

14 421 935

d

Brf Hägerberget 42

Org.nr. 716417-6286

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och K3, BFNAR 2012:1.8.3.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Driftkostnader	2017	2016
El	101 804	96 315
Värme	117 867	144 609
Vatten & avlopp	45 673	45 348
TV, bredband	40 405	39 443
Städning & renhållning	107 156	86 181
Fastighetsservice & -jour	5 153	41 794
Snöröjning & halkbekämpning	6 125	20 782
Sophantering	38 389	40 438
Försäkringspremier	42 952	41 530
Övriga driftkostnader	242 575	60 960
	<u>748 099</u>	<u>617 400</u>

Not 3 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 593 094	12 861 426
Inköp	427 413	1 731 668
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 020 507	14 593 094
Ingående avskrivningar	-2 664 086	-2 342 938
Årets avskrivningar	-346 193	-321 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 010 279	-2 664 086
Utgående redovisat värde	12 010 228	11 929 008
Redovisat värde byggnader	12 010 228	11 929 008
Redovisat värde mark	1 875 000	1 875 000
	<u>13 885 228</u>	<u>13 804 008</u>

Komponentavskrivning tillämpas på byggnader. Följande avskrivningstider tillämpas per komponentgrupp i antal år:

Stomme, grund, innerväggar 200, markanläggning 30-40, byggnads- och markinventarier samt fönster 10-20, tak 40-45, fasadbeklädnader 50, inre ytskikt 20-30, el 50, värme och sanitet 10-50, transportsystem 35-40.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	73 600 000	73 600 000
varav byggnader:	24 600 000	24 600 000

Not 4 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Amortering inom 1 år	275 000	350 000
Amortering inom 2 till 5 år	1 100 000	1 400 000
Amortering efter 5 år	2 531 250	2 431 250
Not 5 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	4 480 000	4 480 000

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning


Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

STOCKHOLM 2018-01-31



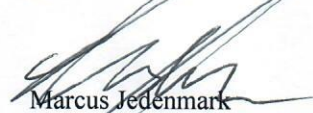
Anders Allebeck



Irene Dannelind



Claes von Sydow

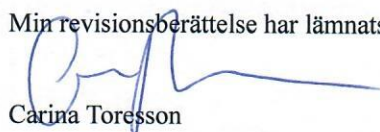


Marcus Jendenmark



Cecilia Stenshamn

Min revisionsberättelse har lämnats den ²⁸ februari 2018



Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Hägerberget 42, org.nr 716417-6286.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hägerberget 42 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 BRF Hägerberget 42 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade 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 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:

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

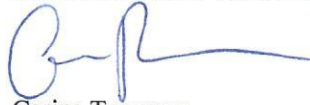
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 grunder 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 28 februari 2018



Carina Toresson