

Årsredovisning
för
Brf Huggjärnet 21
716422-0035

Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Brf Huggjärnet 21, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 1992-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13 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 Huggjärnet 21 byggdes 1927 och har värdeår 1980. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2443 kvm varav 2004 kvm utgör lägenhetsyta och 439 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 709 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 37 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtit under året. Antalet medlemmar var vid årets början 48 och vid årets slut 45. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler och 16 st garageplatser (14 för bilar och 2 för MC).

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor	34 kvm	2020-09-30
Kontor	55 kvm	2020-09-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen själva. Föreningen tar in hjälp vid behov.

d

MF
ca MW
AM

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Magnus Werner	Ordförande
Annika Melbing	Kassör
Anna Eriksson	Ledamot
Max Flick	Ledamot
Nick Alinia	Suppleant

Revisor har varit Carina Toresson vid Toresson Revision AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2018. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Magnus Werner, Annika Melbing, Anna Eriksson, Max Flick och Nick Alinia.

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

Föreningen har haft medlem som ingår i Trivselgruppen som erhåller arvode.

Arvode till styrelsen har betalats ut om 36 000 kr totalt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Gård	2001	
Garage	2002	
Värmeanläggning/expansionskärl	2009	
Värmeanläggning/ny värmecentral	2015	
Renovering av garagegolv	2015	
Renovering av tvättstuga	2017	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Renovering av hissar (byte handtag mm)	2019	80,000 kr
Renovering av torkrum + el	2019	53,000 kr
Spolning och fotografering av stammar	2019	-

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 48

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid årets slut: 45

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 54 645 000 kr varav 30 740 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 52 000 000 kr samt lokaler 2 645 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

d

MF
AM
AM

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.

d

MF
al MW
@AN

Flerårsöversikt (Kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 592 065	1 643 939	1 619 543	1 614 554
Resultat efter fin. Poster	86 601	-121 789	-153 216	-838 102
Soliditet %	75	75	75	73
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	587	587	587	587
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 517	2 524	2 526	2 538
Elkostnad/kvm totalyta	14	14	17	19
Värmekostnad/kvm totalyta	121	130	130	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20	19	20
Avsättn. till underh.fond/kvm tot.	67	70	70	66

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 balansomsättning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balkong- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 003 793	78 470	1 032 419	-2 092 566	-121 789	15 900 327
Avsättning balkongfond		13 440				13 440
Reservering yttre fond			163 935	-163 935		0
Disposition av föregående års resultat:				-121 789	121 789	0
Årets resultat					86 601	86 601
Belopp vid årets utgång	17 003 793	91 910	1 196 354	-2 378 290	86 601	16 000 368

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 214 354
reservering yttre fond enligt stadgar	-163 935
årets vinst	86 601
	-2 291 688

behandlas så att i ny räkning överföres	-2 291 688
	-2 291 688

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

d

MF
AL MW
AM

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 592 066	1 643 938
Summa rörelseintäkter		1 592 066	1 643 938
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-904 099	-1 188 123
Övriga externa kostnader	3	-140 808	-99 808
Arvoden och personalkostnader		-53 129	-47 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 259	-370 259
Summa rörelsekostnader		-1 468 295	-1 705 501
Rörelseresultat		123 771	-61 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 673	6 188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 843	-66 414
Summa finansiella poster		-37 170	-60 226
Resultat efter finansiella poster		86 601	-121 789
Resultat före skatt		86 601	-121 789
Årets resultat		86 601	-121 789

d

NF
N MW
AM

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 166 531	18 536 790
Summa materiella anläggningstillgångar		18 166 531	18 536 790
Summa anläggningstillgångar		18 166 531	18 536 790
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 223	2 500
Övriga fordringar		19 122	24 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	100 629	109 381
Summa kortfristiga fordringar		123 974	135 949
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 078 376	2 612 634
Summa kassa och bank		3 078 376	2 612 634
Summa omsättningstillgångar		3 202 350	2 748 583
SUMMA TILLGÅNGAR		21 368 881	21 285 373

d

MF
RE MW
ADM

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 003 793	17 003 793
Fond för yttre underhåll		1 196 354	1 032 419
Övriga fonder		91 910	78 470
Summa bundet eget kapital		18 292 057	18 114 682
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 378 289	-2 092 565
Årets resultat		86 601	-121 789
Summa fritt eget kapital		-2 291 688	-2 214 354
Summa eget kapital		16 000 369	15 900 328
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	5 044 466	5 056 262
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-11 796	-11 796
Summa långfristiga skulder		5 032 670	5 044 466
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		11 796	11 796
Leverantörsskulder		94 489	81 379
Övriga skulder		-3 235	27 906
Förutbetalda avgifter och hyror		171 195	162 974
Upplupna kostnader	8	61 597	56 524
Summa kortfristiga skulder		335 842	340 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 368 881	21 285 373

d

MF
AL MLW
ADM

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	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Värmeanläggning	20 år
Gård	20 år
Garage	20 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 175 827	1 175 827
Årsavgifter garage	0	3 375
Hysesintäkter lokaler	67 546	82 836
Hysesintäkter lokaler, moms	44 488	27 612
Hysesintäkter garage	166 800	217 550
Hysesintäkter garage, moms	50 480	14 400
Hysesintäkt bredband	71 280	71 280
EI	0	196
Påminnelseavgift	1 750	350
Pantförskrivningsavgift	4 529	2 225
Överlåtelseavgift	5 654	3 360
Administrativ avgift	0	100
Andrahandsuthyrning	3 741	12 443
Öres- och kronutjämning	-29	-15
Övriga rörelseintäkter	0	32 400
	1 592 066	1 643 939

d

MF
MW
AM

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Städning grundavtal	62 491	61 581
Hyra av entrémattor	4 722	4 676
Rengöring/sanering	3 962	4 206
Sotning	22 125	0
OVK	2 741	0
Serviceavtal	1 743	1 715
Hiss serviceavtal	23 925	14 008
Hyseslokal	1 894	0
Tvättstuga	3 789	387 222
Trapphus	9 968	1 905
Dörrar och lås	4 334	496
Övernattn./gästlägenhet	0	440
Övriga gemensamma utrymmen	29 062	0
VA	3 053	0
Värme	18 674	0
El	2 557	0
Hissar	28 746	29 498
Tak	5 233	0
Gård	4 028	0
Elavgifter	34 818	33 570
Uppvärmning	296 531	317 641
Vatten	52 315	49 979
Sophämtning	32 587	32 354
Grovsopor	23 548	21 670
Fastighetsförsäkring	56 629	53 429
Kabel-tv	27 657	27 349
Bredband	71 049	71 280
Fastighetsskatt	26 450	26 450
Kommunal fastighetsavgift	49 469	48 655
	904 100	1 188 124

d

MF
OK MW
OM

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1 197	3 075
Hemsida	1 203	1 197
Administration, kontorsmaterie	1 454	1 544
Revisionsarvode extern revisor	14 129	13 500
Möteskostnader	2 200	10 225
Arvode ekonomisk förvaltn.	45 927	45 308
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 190	560
Konsultarvoden	45 291	13 000
Bankkostnader	3 149	6 329
Juridisk konsultation	19 998	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 070	5 070
	140 808	99 808

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 647 291	20 647 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 647 291	20 647 291
Ingående avskrivningar	-5 327 651	-4 957 392
Årets avskrivningar	-370 259	-370 259
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 697 910	-5 327 651
Utgående redovisat värde	14 949 381	15 319 640
Taxeringsvärden byggnader	23 905 000	23 905 000
Taxeringsvärden mark	30 740 000	30 740 000
	54 645 000	54 645 000
Bokfört värde byggnader	14 949 381	15 319 640
Bokfört värde mark	3 217 150	3 217 150
	18 166 531	18 536 790

d

MF
de MR
Oll

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	58 891	56 629
Förutbetald kabel-tv	7 063	6 914
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 743	11 482
Förutbetald hisservice	0	8 575
Förutbetalt bredband	17 762	17 762
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	5 170	5 070
Förskottsbetald amortering	0	2 949
	100 629	109 381

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0,9	2019-10-30	5 044 466	5 056 262
			5 044 466	5 056 262
Kortfristig del av långfristig skuld			11 796	11 796

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	13 062 400	13 062 400
	13 062 400	13 062 400

d

MF
de MW
CCH

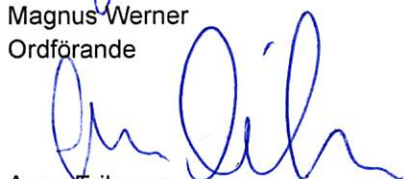
Not 8 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad el	3 618	3 104
Upplupen räntekostnad	7 819	0
Upplupen kostnad städning	0	5 120
Upplupen kostnad grovsopor	4 729	1 520
Upplupen kostnad värme	44 273	46 780
Upplupen kostnad hissar	1 159	0
	61 598	56 524


Stockholm den 4 / 4 2019



Magnus Werner
Ordförande



Anna Eriksson
Ledamot



Annika Melbing
Kassör



Max Flick
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2019



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Huggjärnet 21, org.nr 716422-0035.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Huggjärnet 21 för räkenskapsåret 2018.

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 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 god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred 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 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred 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 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 BRF
Huggjärnet 21 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den
ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltnings-
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred 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.

D

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 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 16 maj 2019



Carina Toresson