

Årsredovisning

för

Brf Hemmet 15

716416-6147

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Hemmet 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-12-18 och nuvarande stadgar uppdaterades juni 2017.

Föreningens värdeår är 1959.

Föreningen beskattades som privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Hemmet 15. Fastigheten innehåller 36 bostadslägenheter, samtliga med 1 rok med en totalyta om 1 386 kvm samt 1 lokal om 42 kvm som upplåts med hyresrätt. Lokalens kontrakt löper till och med 2020-12-31

Belåning/kvm: 3 900 kr.

Föreningens underhållsfond

Till fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättningen görs med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde årligen.

Förvaltning

Fastighetsskötseln har utförts av Danigo AB.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Princip Redovisning AB.

Städningen har skötts av Svenska Städgruppen AB.

Entrématta, hyres av Hr Björkmans entrémattor AB, byts varje månad.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarnas samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har under år 2019 utfört två större långsiktiga renoveringar, upprustning av fastighetens hiss samt installation av nytt fibernät. Föreningen har också tecknat ett förmånligt gruppavtal avseende bredband och detta ingår nu i årsavgiften utan avgiftshöjning.

Föreningens säte är i Stockholm



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Årsmöte hölls 2019-05-27
- * Nytt ventilationsgaller utanför entrén
- * Nytt fibernät till alla lägenheter och lokalen
- * Ny modern bredare hiss samt avtal med Hisstech AB som genomfört projektet
- * Elskåp i källaren har nya hänglås med fyrsiffrig kod
- * Vindsfönstren är renoverade av JFK Måleri

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början och slut 43 stycken. Under året har det skett 4 st överlåtelse.

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 2019-05-27 haft följande sammansättning:

BjörnJonzon	Ledamot, ordförande
MarieDahlqvist	Ledamot, kassör
BirgerSvensson	Ledamot
VanjaDunås	Ledamot
AnnaRuthström	Ledamot
AndreasÅslund	Suppleant

Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda sammanträden.

Revisor

RichardLindberg,RSM

Verksamhetsplan2020

Till hösten planeras nytt elektroniskt system med brevlådor och informationstavla, (anslagstavla) WIS house. CLS säger att tavlan kan om så behövs även kopplas till tvättstuga och terrass.

ll

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 120	1 120	1 148	1 127
Resultat efter finansiella poster	-623	135	-110	133
Soliditet (%)	26,6	32,4	31,0	32,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 982 992	256 343	335 350	134 868	2 709 553
Disposition av föregående års resultat:		109 925	24 943	-134 868	0
Årets resultat				-623 218	-623 218
Belopp vid årets utgång	1 982 992	366 268	360 293	-623 218	2 086 335

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	360 293
årets förlust	-623 218
	-262 925

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	157 629
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-366 268
i ny räkning överföres	-54 286
	-262 925

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 120 118	1 119 807
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 120 118	1 119 807
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 393 166	-648 029
Övriga förvaltningskostnader	4	-120 390	-120 334
Personalkostnader	5	-31 171	-28 214
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 582	-125 582
Summa rörelsekostnader		-1 670 309	-922 159
Rörelseresultat		-550 191	197 648
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-73 027	-62 780
Summa finansiella poster		-73 027	-62 780
Resultat efter finansiella poster		-623 218	134 868
Resultat före skatt		-623 218	134 868
Årets resultat		-623 218	134 868

pk

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 292 595	7 400 679
Inventarier, verktyg och installationer	8	122 481	139 979
Summa materiella anläggningstillgångar		7 415 076	7 540 658
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		7 417 876	7 543 458
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		196 644	189 527
Övriga fordringar		17 972	12 790
Summa kortfristiga fordringar		214 616	202 317
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		225 212	620 278
Summa kassa och bank		225 212	620 278
Summa omsättningstillgångar		439 828	822 595
SUMMA TILLGÅNGAR		7 857 704	8 366 053

al

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 982 992	1 982 992
Fond för yttre underhåll		366 268	256 343
Summa bundet eget kapital		2 349 260	2 239 335
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		360 293	335 350
Årets resultat		-623 218	134 868
Summa fritt eget kapital		-262 925	470 218
Summa eget kapital		2 086 335	2 709 553
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 322 000	5 206 000
Summa långfristiga skulder		5 322 000	5 206 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		84 000	84 000
Förskott från kunder		28	4 972
Leverantörsskulder		76 666	86 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 675	274 702
Summa kortfristiga skulder		449 369	450 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 857 704	8 366 053

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån med villkorsändringsdag under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras amorteras under 2020.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,77	130
Fastighetsförbättringar	2	50
Maskiner/Inventarier	10	10

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	787 559	787 559
Hysesintäkter lokaler	38 808	37 926
Hysesintäkter p-platser	39 600	29 177
Kabel-TV	52 479	51 408
Värme/bränsle	182 261	182 261
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	5 791	6 820
Påminnelseavgifter	1 200	1 140
Övriga intäkter	44	2 669
Avgift andrahandsuthyrningar	12 376	20 848
	1 120 118	1 119 808

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	50 010	36 112
Trädgårdsskötsel/gård	26 438	41 836
Städning	43 052	37 378
Hiss	21 016	9 637
Rep/underhåll gemensamma utrymmen	4 738	7 555
Serviceavtal	12 064	11 855
Övriga rep/underhåll	437 038	73 597
Elavgifter	52 669	43 106

W

Brf Hemmet 15
Org.nr 716416-6147

	214 930	185 366
Fjärrvärme	23 853	23 409
Vatten	14 736	18 675
Avfallshantering	37 087	33 412
Fastighetsförsäkring	398 283	69 399
Bredband/Kabel-TV	1 430	1 830
Fastighetskatt	49 572	48 132
Fastighetsavgift	6 250	6 730
Snöröjning/sandning	1 393 166	648 029

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	22 500	22 500
Arvode ekonomisk förvaltning	48 750	65 224
Administration (porto mm)	18 196	5 733
Bankkostnader	3 558	2 597
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	11 331	9 104
Datakommunikation	5 692	5 250
Övriga fastighetskostnader	10 363	9 926
	120 390	120 334

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	24 750	22 500
Arvoden och andra ersättningar	6 421	5 714
Sociala kostnader	31 171	28 214
Totala arvoden, andra ersättningar, och sociala kostnader.		

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader långfristiga skulder	70 964	62 780
Uttagna pantbrev	2 000	0
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	63	0
	73 027	62 780

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 939 596	8 939 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 939 596	8 939 596
Ingående avskrivningar	-1 538 918	-1 430 834
Årets avskrivningar	-108 083	-108 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 647 001	-1 538 918
Utgående redovisat värde	7 292 595	7 400 678

ML

Taxeringsvärden byggnader	15 543 000	12 583 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	24 000 000
	52 543 000	36 583 000

I anskaffningsvärdet ligger även mark för 1 150 800 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 975	174 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 975	174 975
Ingående avskrivningar	-34 996	-17 498
Årets avskrivningar	-17 498	-17 498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 494	-34 996
Utgående redovisat värde	122 481	139 979

Not 9 Ägarintressen i övriga företag

	2019-12-31	2018-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 10 Långfristiga skulder

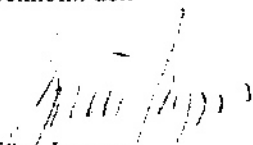
	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek ränta f n 1,20% villkorsändr.dag 2020-03-16	3 356 000	3 440 000
Stadshypotek ränta 1,60% villkorsändringsdag 2021-06-01	1 850 000	1 850 000
Stadshypotek ränta 1,10% villkorsändringsdag 2020-02-18	200 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld	-84 000	-84 000
	5 322 000	5 206 000

Då två av lånen förfaller inom 1 år kan skulden anses som kortfristig, men då styrelsen avser att sätta om det befintliga lånet ligger det kvar under långfristiga skulder.

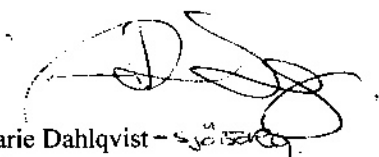
Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	5 500 000	5 500 000
	5 500 000	5 500 000

Stockholm den

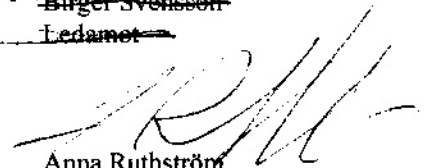


Björn Jonzon
Ordförande

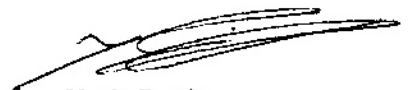


Marie Dahlqvist - ^{sjö}sjö
Ledamot

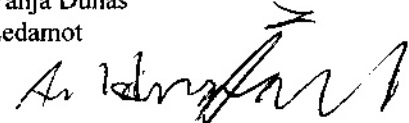
~~Birger Svensson~~
~~Ledamot~~



Anna Ruthström
Ledamot

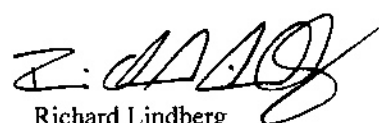


Vanja Dunås
Ledamot



Andreas Åslund
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2020.



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelseföräus

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hemmet 15
Org.nr 716416-6147

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hemmet 15 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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. Risken 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 åskidosättande 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 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 Hemmet 15 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättnings skyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 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, viktiga 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 20 april 2020

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor