

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Hälsingen**

716403-4022

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Hälsingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Styrelsen**

Styrelsen som utsågs vid föreningsstämma 2018-05-03.

##### **Ordinarie**

Erik Melbinger  
Ivan Veljkovic  
Magnus Agild  
Christer Zielinski  
Brendan Carpenter (nyval)

##### **Suppleanter**

Frida Höök

##### **Revisor**

Föreningen har haft extern revisor.

Ordinarie extern revisor har varit Lena Gustavsson, Chrislens Ekonomikonsult AB

##### **Fastighet**

Föreningen äger fastigheten Valkyrian 8 med adress Hälsingegatan 12, 113 23 Stockholm. På fastigheten finns ett gårdshus och ett gathus, ursprungligen uppförda 1912, med totalt 24 bostadslägenheter, två hyreslokaler och två garageplatser.

##### **Förvaltningen**

Ekonomisk förvaltning har utförts av Stefan Sjöstedt, Förvaltnings AB Mälarviken. Teknisk förvaltning har handlagts av styrelsen. Städning har skett av Correct AB Miljövård och Nova Städ. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

##### **Försäkring**

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

##### **Säte**

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Besparingsarbetet från tidigare år och omförhandling av hyreskontrakten till ena lokalen och båda garageplatser, samt lägre räntor på föreningens lån har möjliggjord att medlemsavgifterna har sänkts med 10% från juli 2018

g

### Andra händelser:

En 30 årig underhållsplan har upprättats med hjälp av K&B Förvaltning (Apr-Maj 18)  
Inköp av ny tvättmaskin (Feb 18), utbyte av frånluftsfläkt till tvättstugan (Dec 18)  
Föreningen har bytt städfirma till Nova Städ AB (Nov 18).  
Byte till en hisservicefirma ITK AB som ansvarar för båda hissarna (Nov 18)  
Ingått avtal med Miljöhuset AB för regelbunden rengöring av soprummet inkl sopkärl (Okt 18)  
Byte av lås och ny dörröppnare till porten (Nov 18)  
Justering av dörrar i källaren (Apr 18)  
Renovering av fönster och terrass i vindslägenhet gårdshuset (Nov-Dec 18)  
OVK från 2016 har inte slutförts men ansvarig skorstensfejare och berörd lägenhetsinnehavare har kontaktats för åtgärd.

### Medlemsinformation

Under året 2018 har sju lägenhetsöverlåtelser skett.  
Antalet medlemmar vid årets ingång var 33 och vid årets utgång 35.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 571	1 627	1 623	1 550
Resultat efter finansiella poster	-63	86	36	-1 339
Soliditet (%)	74	75	74	73

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 195 055	885 221	138 756	-3 042 558	85 837	<b>40 262 311</b>
Inbetalning under året			15 576			<b>15 576</b>
Utdelning				85 837	-85 837	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond		72 573		-72 573		<b>0</b>
Årets resultat					-60 477	<b>-60 477</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 195 055</b>	<b>957 794</b>	<b>154 332</b>	<b>-3 029 294</b>	<b>-60 477</b>	<b>40 217 410</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 029 294
årets förlust	-63 477
	<b>-3 092 771</b>

behandlas så att avsättes till yttre underhållsfond	72 573
i ny räkning överföres	-3 165 344
	<b>-3 092 771</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 570 638	1 627 251
Övriga rörelseintäkter		109 821	5 600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 680 459</b>	<b>1 632 851</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och löpande underhåll	3	-940 179	-681 655
Övriga externa kostnader	4	-200 352	-171 390
Personalkostnader		-25 969	-19 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-435 067	-431 763
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 601 567</b>	<b>-1 304 784</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>78 892</b>	<b>328 067</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 383	-242 230
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 369</b>	<b>-242 230</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-63 477</b>	<b>85 837</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-63 477</b>	<b>85 837</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-63 477</b>	<b>85 837</b>

g

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

53 124 164

53 538 784

Inventarier, verktyg och installationer

6

126 134

102 868

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**53 250 298**

**53 641 652**

**Summa anläggningstillgångar**

**53 250 298**

**53 641 652**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

24 050

36

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

94 945

58 554

**Summa kortfristiga fordringar**

**118 995**

**58 590**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

620 508

329 921

**Summa kassa och bank**

**620 508**

**329 921**

**Summa omsättningstillgångar**

**739 503**

**388 511**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**53 989 801**

**54 030 163**

8

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

42 195 055

42 195 055

Fond för yttre underhåll

1 112 126

1 023 977

**Summa bundet eget kapital**

**43 307 181**

**43 219 032**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 029 294

-3 042 558

Årets resultat

-63 477

85 837

**Summa fritt eget kapital**

**-3 092 771**

**-2 956 721**

**Summa eget kapital**

**40 214 410**

**40 262 311**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

13 374 000

13 374 000

**Summa långfristiga skulder**

**13 374 000**

**13 374 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

88 849

57 499

Skatteskulder

119 688

118 032

Övriga skulder

2 128

2 128

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

190 726

216 193

**Summa kortfristiga skulder**

**401 391**

**393 852**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**53 989 801**

**54 030 163**

g

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter	1 214 046	1 275 380
Garageintäkter	62 309	39 600
Lokalintäkter	266 299	281 744
Bredband	27 984	30 528
	<b>1 570 638</b>	<b>1 627 252</b>

### Not 3 Drift och löpande underhåll

	2018	2017
Värme	309 005	300 347
Vatten	54 317	48 829
Renhållning och städning	76 463	84 416
El för belysning	41 017	34 640
Reparation och underhåll	421 799	175 960
Bredband	37 578	37 463
	<b>940 179</b>	<b>681 655</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsförvaltning	42 492	42 492
Revision	15 500	16 019
Försäkring	43 226	42 351
Fastighetsskatt	60 108	59 580
Konsultarvoden	23 750	0
Övriga kostnader	15 276	10 948
	<b>200 352</b>	<b>171 390</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 711 832	57 711 832
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 711 832</b>	<b>57 711 832</b>
Ingående avskrivningar	-4 173 048	-3 758 427
Årets avskrivningar	-414 620	-414 621
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 587 668</b>	<b>-4 173 048</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 124 164</b>	<b>53 538 784</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 110 000	19 110 000
Taxeringsvärden mark	35 292 000	35 292 000
	<b>54 402 000</b>	<b>54 402 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	310 432	310 432
Inköp	43 713	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>354 145</b>	<b>310 432</b>
Ingående avskrivningar	-207 564	-190 422
Årets avskrivningar	-20 447	-17 142
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-228 011</b>	<b>-207 564</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>126 134</b>	<b>102 868</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank, ränta per 181231, 1,51%, (4 år)	2 674 000	2 674 000
Swedbank, ränta per 181231, 1,25%, (3 år)	2 400 000	2 400 000
Swedbank, ränta per 181231, 0,93%, (3 år)	2 400 000	2 400 000
Swedbank, ränta per 181128, 0,866%, (1 år)	2 500 000	2 500 000
Swedbank, ränta per 181228, 0,63%, (3 mån)	1 700 000	1 700 000
Swedbank, ränta per 181128, 1,006%, (3 mån)	1 700 000	1 700 000
	<b>13 374 000</b>	<b>13 374 000</b>



### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	25 822	41 097
Förutbetalda årsavgifter	78 817	97 334
Fortum fjärrvärme och belysning	49 090	47 490
Uppskattat revisionsarvode	13 000	10 000
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	20 000	20 000
Övrigt	3 996	272
	<b>190 725</b>	<b>216 193</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

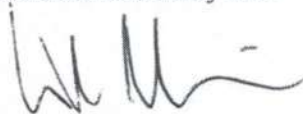
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	18 174 000	18 174 000
	<b>18 174 000</b>	<b>18 174 000</b>

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren har alla stammar spolats.  
Brandbesiktning har genomförts av Brandsäkra.



Stockholm den 2 maj 2019



Erik Melbinger



Magnus Agild



Ivan Veljkovic

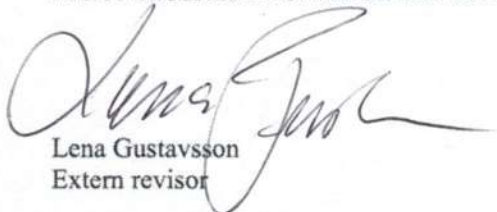


Christer Zielinski



Brendan Carpenter

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2019



Lena Gustavsson  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Hälsingen**  
Org.nr 716403-4022

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hälsingen för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar 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.

### *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 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 en revision 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 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 Brf Hälsingen för räkenskapsåret 2018 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 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.

### ***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 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 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.

Södertälje den 3 maj 2019



Lena Gustavsson  
Extern revisor