

Till Föreningsstämman i BRF Hedvigsberg Org.nr 769608-4966

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Hedvigsberg för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 April 2018


Jan-Erik Forsberg
Revisor

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Hedvigsberg

Org.nr. 769608-4966

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

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

BRF Hedvigsberg

Org.nr. 769608-4966

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades hos Länsstyrelsen 2002-06-16 och förvärvade 2007-06-20 med tillträde 2007-07-01 fastigheten Hedvigsberg 4 under adressen Lagerlöfsgatan 8 i Stockholm.

Styrelssen har sitt säte i Stockholm, Stockholms kommun

Styrelse, revisorer och valberedning

För tid före 2017-05-14

Helene Grönvall	Ledamot och ordf
Per Merkländ	Ledamot
Ilhem Bourousha	Ledamot
Gunilla Alexandersson	Ledamot
Mathias Axelsson	Ledamot
Viktor Wallin	Ledamot
Johan Nilsson	Ledamot, avgick 2017-03-20

Revisor:

Jan-Erik Forsberg, aukt redov.konsult med Birgitta Thulin som revisorssuppleant

Valberedning:

Irina Franzén och Matilda Sörbring

Vid ordinarie föreningsstämma, som avhölls 2017-05-14, valdes till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma och efter styrelsens konstituerande, följande:

Helene Grönvall	Ledamot och ordf
Ludvig Vikström	Ledamot
Ilham Bouroucha	Ledamot
Gunilla Alexandersson	Ledamot
Rickard Skarve	Ledamot
Magdalena Franciskovic	Ledamot
Joakim Eriksson	Ledamot

Revisor

Jan-Erik Forsberg, aukt redov.konsult med Birgitta Thulin som revisorssuppleant

Valberedning

Irina Franzén och Matilda Sörbring

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt därutöver kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter. Styrelsen har arbetat med en stor mängd ärenden och sedvanliga arbetsuppgifter.

Förenings- och medlemsfrågor

Föreningen är ur skattesynpunkt från 2013 en skäpta bostadsrättsförening med 58 medlemmar per 171231

BRF Hedvigsberg

Org.nr. 769608-4966

Årets medlemsförändringar

a) antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång	56
b) antalet tillkommande medlemmar	+ 13
c) antalet avgående medlemmar	- 11
d) antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	58

Enl stadgarna har varje lägenhet en röst oaktat antalet medlemmar.

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-09-05

Föreningsaktiviteter

Ordinarie stämman bordlade förslaget om att omvandla f d RFHL-lokalen till lägenheter(bostadsrätter), upprustning av el-stolparna till P-platserna och delning av en bostadsrätt.

Vid extra stämman 2017-10-25 beslutades följande:

1. att nämnda lokal skall byggas om till bostäder och upplåtas som bostadsrätter efter att ett arkitektkontor bedömt det vara möjligt.
2. att någon upprustning av el-stolparna inte ska ske nu
3. att delning av en bostadsrätt var inte längre aktuellt.

Medlemmarna har kontinuerligt informerats via e-post.

Medlemmar har deltagit i två fixardagar, då gemsamma utrymmen städades och gården krattades samt bortforsling av löv mm.

Styrelsen har också beslutat om att inte tillåta andrahandsuthyrning via Airbnb eller annan med motsvarande verksamhet.

Fastigheten

Byggnadens uppförande avslutades år 1943 på tomten Hedvigsberg 4 med adress Lagerlöfsgatan 6, 8 och 10 på Kungsholmen i Stockholm. Tomtarealen uppgår 1185 kvm. Byggnaden omfattas av 36 bostadsrättslägenheter och 5 lokalhyresrätter och 15 parkeringsplatser. Allt är uthyrt.

Efter ombyggnationen av lokaler till bostäder är bostadsarean 2351 kvm och lokalarean är 904 kvm.

Lokalhyresrätterna löper med minst 3 års löptid och indexerad hyra.

Av lokalarean 904 kvm är 197 kvm outhyrt sedan 170101, som extra stämman beslöt om omvandling till lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret med tillägg för styrelseansvar.

OVK-besiktning är genomförd och godkänd i november 2016

Energibesiktning och energideklaration utfördes under 2009

Sedan föreningen övertog fastigheten har följande större renoveringar utförts:

2007 Grovsoprum och sopnedkast har stängts och istället har iordningställts ett delvis nedgrävt sopkärl, s k Molok och ett inrett sorteringsrum med 10 fraktioner. Källaringången har utrustats med gallergrind samt renoverat kvarvarande hyreslägenheten och ombildat densamma till bostadsrätt, som såldes 2008-02-21

2008 Alla golvbrunnar och synliga avloppsrör har synats

2009 Renovering av husets samtliga fönster och ytterdörrar. Inre glasen byttes till energiglas

2010 Fettavskiljare installerades till restaurangen och båda pumparna byttes i pumpgropen. Lokalt fibernätverk installerades och avtal träffades med operatören Bahnhof.

2011 Garaget byggdes om till två lokaler med egen ingång. Det ena garaget försågs med eget el-abonnemang och vatten. Lokalerna hyrs ut som förrådslokaler

2012 Byte av styrsystem till värmeväxlare

2013 Byte av avloppsstammar, vattenledningar och elstammar. Renovering av samtliga balkonger och tillbyggnad av tre nya balkonger. Ombyggnation av plan ett och två från kontor till 12 bostadslägenheter. Installation av nytt fibernät till alla i huset

2014 Renovering av yttertak och kungsbalkongerna
Garantibesiktning(5 år) av fönstgerrenovering genomfördes och anmärkningar har åtgärdats.

BRF Hedvigsberg

Org.nr. 769608-4966

- 2015 Stadgeändring införande av rätt att utta avgift för andrahandsuthyrning. Installation av torkskåp i tvättstugan. Uppfräschat utemiljön och uppsättande av cykelställ med tak samt kompostering av hushållsavfall. Bytt dörrstängare till alla hissdörrar och källardörrar.
Breddning av infarten till parkeringen.
- 2016 Upphandling och genomförande av bergvärme, ny undercentral till fjärrvärmens till totalkostnad av 4.240 tkr inkl moms, självfinansierades med ca 700 tkr
Nya fläktar till frånluften med värmeåtervinning.
Ny avfuktare med väggfläkt till torkrum i tvättstugan
Uppgradering av elservis från 160 till 320 Amp
- 2017 Utbyte av och installerat ny torktumlare och ny mangel, monterat 3 ramper för bl a barnvagnar vid entrén, injusterat alla radiatorerna i lägenheterna, renoverat entrédörren och påbörjat åtgärder mot förekomsten av råtthål runt huset.

Den tekniska förvaltningen har utförts av medlemmarna och framförallt av styrelsen. Trappstädningen har utförts av anlitad entreprenör.

Planerade arbeten för 2018

- Ombyggnad av lokal om 197 kvm till bostäder

Ekonomi och administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Alf Persson, Juristbyrå Juridikon, enl förvaltningsavtal med biträde av styrelseledamoten Per Merkländ och Johan Nilsson

Gällande ekonomiska plan registrerades 2013-12-06 hos Bolagsverket. Efter husets omfattande förändring var det nödvändigt att ny plan upprättades.

Från 141001 utdebiteras särskilt bredbandsavgift med 188 kr/månad och lägenhet

Från 150101 höjdes avgiften med 5%, som är den första avgiftsändringen sedan huset förvärvades.

Hyran för lokaler har årligen justerats enl indexklasul.

Hysesavtalet med restaurangen omförhandlades med löptid om 5 år och fettavskiljaren, som hyresgästen betalade särskilt till föreningen, övertog föreningen till bokfört värde och hyran ökades med motsvarande skälig avskrivningskostnad.

Hyrestiden för lokalerna löper till 2018-12-31, 2019-09-30, 2020-09-30 resp 2021-09-30.

Staten beskattar fastigheten med kommunal fastighetsavgift uppgående till kr 1.315 (få 1.268) per lägenhet och fastighetsskatt uttas med 1% på taxerat lokalvärde.

BRF Hedvigsberg

Org.nr. 769608-4966

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 986 034	2 268 492	2 283 989	1 944 930
Resultat efter finansiella poster	239 541	463 059	303 811	-957 250
Soliditet (%)	94,51	94,26	98,45	93,96
Balansomslutning	87 859 696	87 842 040	83 632 642	87 270 650
Kassalikviditet (%)	723,62	325,04	508,05	2 032,22
Snittavgift kr per kvm	405	405	405	405
Snitthyra lokaler per kvm	1026	1 022		
Låneskuld per kvm	1384	1 384	307	

Definitioner av nyckeltal:

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Kassalikviditet: Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 010 112	34 015 531	1 162 057	-10 849 746	463 064
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			156 600		-156 600
Överföres i ny räkning	0	0	0	306 464	-306 464
Årets resultat					239 541
Belopp vid årets utgång	58 010 112	34 015 531	1 318 657	-10 543 282	239 541

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-10 543 282
Årets resultat	239 541
	<u>-10 303 741</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre rep.fonden *	186 000
Balanseras i ny räkning	<u>-10 489 741</u>
	-10 303 741

* Enl stadgarna avsättning 0,3% av taxeringsvärdet, f n 62.000.000

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

BRF Hedvigsberg

Org.nr. 769608-4966

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 986 034	2 268 492
Summa rörelseintäkter		<u>1 986 034</u>	<u>2 268 492</u>
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-837 315	-1 096 470
Övriga externa kostnader		-138 618	-140 617
Personalkostnader	4	-103 822	-105 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6,7,8	-607 316	-432 691
Summa rörelsekostnader		<u>-1 687 071</u>	<u>-1 774 914</u>
Rörelseresultat		298 963	493 578
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 422	-31 183
Summa finansiella poster		<u>-59 422</u>	<u>-30 519</u>
Resultat efter finansiella poster		239 541	463 059
Resultat före skatt		239 541	463 059
Skatter			
Skatt p g a ändrad taxering		0	5
Årets resultat		<u>239 541</u>	<u>463 064</u>

BRF Hedvigsberg

Org.nr. 769608-4966

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	81 206 897	81 620 893
Byggnadsinvent. och andra tekniska anläggningar	6	144 202	122 486
Bergvärmeanläggning	7	4 071 011	4 240 636
Inventarier, verktyg och installationer	8	128 237	99 446
Summa materiella anläggningstillgångar		85 550 347	86 083 461
Summa anläggningstillgångar		85 550 347	86 083 461
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		115 657	116 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 944	9 689
Summa kortfristiga fordringar		127 601	126 498
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 403 898	854 231
Placeringskonto		777 850	777 850
Summa kassa och bank		2 181 748	1 632 081
Summa omsättningstillgångar		2 309 349	1 758 579
SUMMA TILLGÅNGAR		87 859 696	87 842 040

BRF Hedvigsberg

Org.nr. 769608-4966

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

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Yttre rep.fonden

Summa bundet eget kapital

2017-12-31

2016-12-31

Not

58 010 112

58 010 112

34 015 531

34 015 531

1 318 6571 162 057

93 344 300

93 187 700

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-10 543 282

-10 849 746

239 541463 064

-10 303 741

-10 386 682

Summa eget kapital

83 040 559

82 801 018

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

9

4 500 0004 500 000

4 500 000

4 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Förutbetalda intäkter och uppl kostnader

Summa kortfristiga skulder

10

44 315

318 933

22 127

16 885

39 968

0

212 727205 204

319 137

541 022

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**87 859 696****87 842 040**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och ombyggnation	200
Markanläggningar, byggnadsinvent och tekn anläggningar	25
Värdehöj förbättringar, stambyte	50
Bergvärmeanläggning	20
Inventarier och maskiner	12

Indallation av bergvärmeanläggning till en kostnad om 4.240.636 slutfördes i slutet av 2016 och det är första året som den avskrivs med 4%.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Månadsavgifter	949 718	956 888
Lokalhyror	802 102	1 105 615
Hyra, P-platser	127 100	117 103
Bredband/telefoni	81 028	81 780
Överlåtelse-och pantsättningsavgifter	15 176	6 653
Övriga intäkter	<u>10 910</u>	<u>453</u>
	1 986 034	2 268 492

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2017	2016
Värme, fjärrvärme	4 169	393 224
Vatten och avlopp	44 726	42 244
El	189 475	100 294
Renhållning	47 854	42 893
Fastighetsskötsel	0	2 816
Städning	48 694	45 258
Gårdskostnader	3 857	3 009
Rep.och underhåll	135 347	138 173
Hisskostnad	6 423	9 711
Rep.och underhåll, lokaler	4 248	0
Fastighetsförsäkring	41 011	50 772
Abonnemng, Bahnhof - bredband	79 680	79 680
Abonnemang ComHem	27 068	26 450
Fastighetsskatt	108 000	108 000
Komm fastighetsavgift	47 340	45 648
Övr fastighetskostnader	5 143	8 298
Ombyggnad f d RFHL-lokal	<u>44 280</u>	<u>0</u>
	837 315	1 096 470

Not 4 Personal	2017	2016
-----------------------	-------------	-------------

NOTER

Löner, ersättningar m.m.

Styrelsen:

Arvoden

Sociala kostnader

Summa styrelsearvoden

79 000

24 822

103 822

80 000

25 136

105 136

Noter till balansräkningen

Not		2017-12-31	2016-12-31
Not 5	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärden	85 506 082	85 402 330
	Markanläggningar		103 752
	Utgående anskaffningsvärden	85 506 082	85 506 082
	Ingående avskrivningar	-3 885 189	-3 471 193
	Årets avskrivningar	413 996	-413 996
	Utgående avskrivningar	-4 299 185	-3 885 189
	Redovisat värde	81 206 897	81 620 893
Not 6	Byggnadsinvent. och andra tekniska anläggningar		
	Ingående anskaffningsvärden	158 496	90 047
	Barnvagnsramp/fettavskiljare	31 200	68 449
	Utgående anskaffningsvärden	189 696	158 496
	Ingående avskrivningar	-36 010	-28 086
	Årets avskrivningar	-9 484	-7 924
	Utgående avskrivningar	-45 494	-36 010
	Redovisat värde	144 202	122 486
Not 7	Bergvärmeanläggning		
	Ingående anskaffningsvärden	4 240 636	0
	Installation av bergvärmeanläggning	0	4 240 636
	Utgående anskaffningsvärden	4 240 636	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-169 625	0
	Utgående avskrivningar	-169 625	0
	Redovisat värde	4 071 011	4 240 636
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	134 645	95 309
	Årets inköp/insatallationer, avfuktare o väggfläkt	43 002	39 336
	Utgående anskaffningsvärden	177 647	134 645
	Ingående avskrivningar	-35 199	-24 428
	Årets avskrivningar	-14 211	-10 771
	Utgående avskrivningar	-49 410	-35 199
	Redovisat värde	128 237	99 446

BRF Hedvigsberg

Org.nr. 769608-4966

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
		4 500 000	4 500 000

Skulden uppdelad på 2 lån
Lån å 1.000.000 rörl ränta 0,805% per 171231
Lån å 3.500.000 rörl ränta 1,46% per 171231

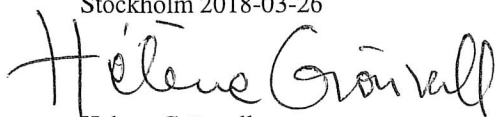
Not 10	Förutbetalda intäkter och uppl kostnader	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	10 372	10 256
	Förutbetalda årsavgifter	74 524	70 974
	Förutbetalda lokalhyror och P-platser	78 651	69 989
	Förutbet bredbandsintäkter	6 392	6 016
	Ellevio	23 168	0
	Övr uppl kostnader	19 620	47 969
		<u>212 727</u>	<u>205 204</u>

Övriga noter

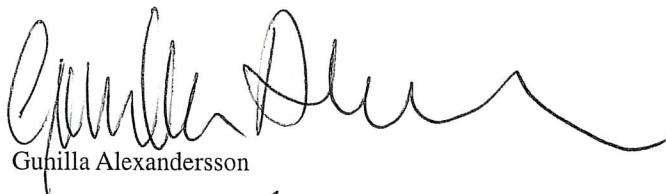
Not 11	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar i Hedvigsberg 4	34 000 000	34 000 000
	Summa ställda säkerheter	<u>34 000 000</u>	<u>34 000 000</u>

Not 12	Eventualförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
	Inga	<u>0</u>	<u>0</u>

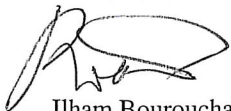
Stockholm 2018-03-26



Helene Grönvall



Gunilla Alexandersson



Ilham Bouroucha



Ludvig Vikström

Rickard Skarve



Magdalena Franciskovic

Joakim Eriksson



Min revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2018



Jan-Erik Forsberg

Auktoriserad redovisningskonsult