

# Årsredovisning 2018

**BRF HÖVDINGEN 29-31**  
769616-0196

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-02-12.

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sångfågeln 3 på adressen Hövdingagatan 31 i Hägersten. Föreningen har 16 lägenheter om totalt 713 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

#### Styrelsens sammansättning

Niklas Kjellberg	Ordförande
Mohammed Barakat	Kassör
Anton Edvardsson	Ledamot
Sebastian Camtrel	Ledamot
Anna Samuelsson	Ledamot
Ingela Såthén	Ledamot

#### Valberedning

Karin Dahlström

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Pär Carlsson    Revisor    Conseil Revision AB

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12. Extrastämma hölls 2018-04-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

*RU*

Utförda underhållsarbete under året

- Två städdagar
- Reparation av tvättmaskin
- Byte av portkodsosor (kodlås)
- Fibernätsinstallation
- Besiktning av balkonger

Utöver ovanstående punkter har diverse mindre underhåll så som regelbunden städning, lampbyten, reparation av inventarier m.m. gjorts löpande.

Planerade underhåll

- 2019 Ventilationsutredning  
OVK  
2019 Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsförvaltning	Forstena Energi & Kontroll
Lokalvård	Maries Puts och Städ Fastighet AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Lånen är amorteringsfria och löper på 3-månadersränta. Beslut om extraamortering under början av 2019, efter ordination från den ekonomiska förvaltaren.

Förändringar i avtal

Nya stadgar för föreningen har röstats igenom under två stämmor.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	493	493	493	493
Resultat efter fin. poster	-47	-1 091	76	-40
Soliditet, %	75	75	79	78

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	0	-	-	0
Upplåtelseavgifter	15 485	-	-	15 485
Fond, yttre underhåll	40	-	-	40
Direkt kapitaltillskott	1 535	-	-	1 535
Balanserat resultat	105	-1 091	-	-986
Årets resultat	-1 091	1 091	-47	-47
<b>Eget kapital</b>	<b>16 074</b>	<b>0</b>	<b>-47</b>	<b>16 028</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-986
Årets resultat	-47
<b>Totalt</b>	<b>-1 033</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-1 033
	<b>-1 033</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

RL

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		493	493
Rörelseintäkter		13	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>506</b>	<b>493</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-324	-1 352
Övriga externa kostnader	8	-66	-77
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113	-113
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-503</b>	<b>-1 542</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3</b>	<b>-1 049</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-50	-42
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50</b>	<b>-42</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-47</b>	<b>-1 091</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-47</b>	<b>-1 091</b>

RL

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	20 795	20 908
Pågående projekt		13	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 809</b>	<b>20 908</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 809</b>	<b>20 908</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7	5
Övriga fordringar	11	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	17	17
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>25</b>	<b>23</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		633	573
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>633</b>	<b>573</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>658</b>	<b>595</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 467</b>	<b>21 503</b>

R

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 020	17 020
Fond för yttre underhåll		40	40
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 060</b>	<b>17 060</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-986	105
Årets resultat		-47	-1 091
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 033</b>	<b>-986</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 028</b>	<b>16 074</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		22	14
<b>Summa avsättningar</b>		<b>22</b>	<b>14</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	5 200	5 220
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 200</b>	<b>5 220</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		106	79
Skatteskulder		42	41
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	68	75
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>217</b>	<b>195</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>21 467</b>	<b>21 503</b>

PL

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hövdingen 29-31 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,6 %
Fastighetsförbättringar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	493	493
Övriga intäkter	13	0
<b>Summa</b>	<b>506</b>	<b>493</b>

RL



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	13	18
Fastighetsskötsel	53	73
Städning	28	24
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	2	0
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>115</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	17	21
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>21</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byte av tak	0	1 015
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 015</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	14	16
Sophämtning	6	6
Uppvärmning	132	122
Vatten	23	22
<b>Summa</b>	<b>176</b>	<b>166</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsförsäkringar	12	12
Fastighetsskatt	21	21
Kabel-TV	3	3
<b>Summa</b>	<b>36</b>	<b>36</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	8	3
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	25	24
Revisionsarvoden	13	15
Övriga förvaltningskostnader	15	35
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>77</b>

RC

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	50	42
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>42</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	21 274	21 274
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	21 274	21 274
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-366	-253
Årets avskrivning	-113	-113
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-479	-366
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>20 795</b>	<b>20 908</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 083	6 083

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	5 400	5 400
Taxeringsvärde mark	5 200	5 200
<b>Summa</b>	<b>10 600</b>	<b>10 600</b>

<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Försäkringspremier	11	11
Förvaltning	6	6
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-01-28	0,86 %	4 200	4 220
Swedbank	2019-02-28	1,11 %	1 000	1 000
<b>Summa</b>			<b>5 200</b>	<b>5 220</b>

RL

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsskötsel	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	41	41
Uppvärmning	16	20
Utgiftsräntor	7	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	5
<b>Summa</b>	<b>68</b>	<b>75</b>

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	5 300	5 300
<b>Summa</b>	<b>5 300</b>	<b>5 300</b>

#### Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Åtgärder efter balkongbesiktning

### Underskrifter

2019-04-09, Stockholm

Ort och datum



Anna Samuelsson  
Ledamot



Niklas Kjellberg  
Ordförande



Sebastian Camtrell  
Ledamot



Mohammed Barakat  
Kassör



Anton Edvardsson  
Ledamot



Ingela Sâthen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-29



Conseil Revision AB  
Pär Carlsson  
Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hövdingen 29-31  
Org.nr. 769616-0196

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hövdingen 29-31 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hövdingen 29-31 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 april 2019

Conseil Revision AB

Pär Carlsson

Auktoriserad revisor