



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Hägerstenshamnen nr 5

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen nr 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-14-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket. Styrelsens säte är Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Dan Fränkel	Ordförande	
Stefan Jonsson	Sekreterare	
Margareta Wikell	Sekreterare	Tom stämman 2018
Magnus Gunnarsson	Kassör	
Jeanette Ramberg	Kassör	Tom stämman 2018
Meta Alm	Ledamot	
Anders Hedberg	Ledamot	Tom stämman 2018
Lotta Persson	Ledamot	
Manfred Bylander	Suppleant	
Gustaf Holmsten	Suppleant	
Peter Johansson	Suppleant	Tom stämman 2018
Ana Kvarnström	Suppleant	Tom stämman 2018
Okeg Mouss	Suppleant	Tom stämman 2018
Sofia Rasmussen	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Manfred Bylander, Dan Fränkel, Gustaf Holmsten, Lotta Persson och Sofia Rasmussen.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Neveling	Auktoriserad revisor	Peter Neveling Revision AB
Thomas Daae	Auktoriserad revisor, suppleant	Grant Thornton

Valberedning

Ola Agbro	
Christer Andersson	
Matilda Ekström	
P-O Martinsson	Sammanställande
Susanna Pagels	
Peter Rasmussen	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-12.
Extra föreningsstämma hölls 2018-11-11. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv
Mikroskopet 2	1994

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

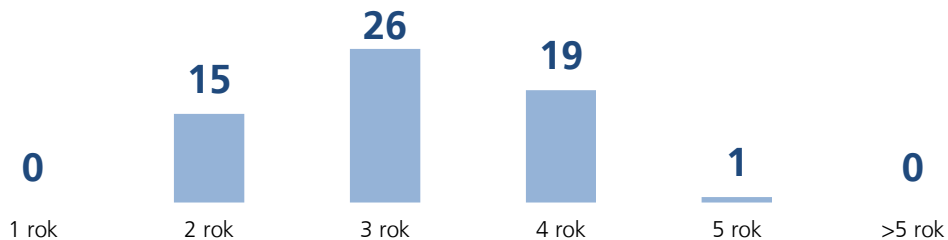
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 028 m², varav 5 228 m² utgör lägenhetsyta och 1 800 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
cykelrum
gemensamhetslokal
bastu
grovsoprum
garage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Säkerhetsbesiktning av taket	2018
Byte av garagearmaturer	2018
Målning av fasad och trapphus	2017
Byte armaturer	2017
Stamrensning	2016
Ventilationen	2015 - 2016

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lagning av läcka i baksidans tätskikt	2019	Utredning pågår
Reparation av golvet i garaget	2019	
Renovering av tvättstugan	2020	Vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

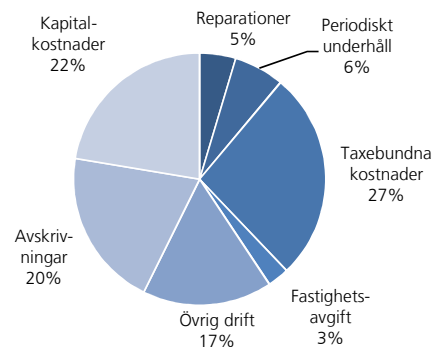
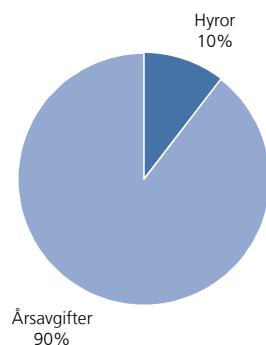
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El, VVS jour	Svanströms
Ohyra, vattenskador	Anticimex

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 204 417	2 060 155
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 502 161	4 479 544
Finansiella intäkter	5 093	5 852
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 080 331
Ökning av kortfristiga skulder	49 679	0
	4 556 933	5 565 727
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 181 917	2 990 408
Finansiella kostnader	852 055	868 752
Ökning av materiella anläggningstillgångar	63 933	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 104	0
Minskning av långfristiga skulder	384 000	384 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	178 305
	3 487 008	4 421 465
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 274 341	3 204 417
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 069 924	1 144 262

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med hjälp av Sustend AB utarbetade vi en ny och mer översiktlig underhållsplan. Styrelsen gjorde senare några egna revideringar och förde över den till en excel-fil som ligger på hemsidan, åtkomlig för alla medlemmar.

Efter en upphandling bytte vi armaturerna i garaget och installerade samtidigt fem laddstationer. Sex nya förråd har byggts i garaget. Vi har reviderat reglerna och avgifterna för garageinnehav.

På stämman i april 2018 antogs nya stadgar. Dessa fastställdes på en extrastämma den 11 november.

Efter inbrott på bottenvåningen bjöd vi in Bysmedens lås för att informera om hur man kan skydda sig. Informationen skedde i samband med stämman.

Efter upphandling upprättade firma ACC byggkonsult en energideklaration åt oss. Den visar att husets energiåtgång är normal för ålder och typ av fastighet. Energideklarationen ska förnyas var tionde år.

I enlighet med underhållsplanen lät vi utföra en takbesiktning som medförde smärre reparationer.

Haglund VVS ställde till en del oreda i vår undercentral. Vi avslutade det samarbetet och lät ett annat företag göra klart det som återstod.

Tillsammans med andra föreningar i grannskapet påbörjade vi en undersökning av möjligheter att installera solcellspaneler på taket. Frågan är dock vilande eftersom andra, eventuellt mer kostsamma behov, dykt upp (se nedan).

Vi har installerat kärl för återvinning av matavfall, i grovsoprummet. Från Stockholm vatten fick alla boende informationsblad och hållare för påsar. F.n. töms kärlen två gånger i veckan.

Frågan om gruppanslutning av bredband kom upp på stämman 2018. Styrelsen har jobbat vidare med den och avser nu att sluta avtal med Stockholms stadsnät. Kostnaden, 85 kr/hushåll, ska ingå i månadsavgiften.

Ett lån på 11 mkr har bundits på fem år.

På våren upptäckte vi fuktfläckar i garagetaket som förmodligen uppstått efter den ovanligt kraftiga snösmältningen. Detta tyder på en läcka i tätskiktet under baksidans gräsmatta. En stor del av årets styrelsearbete har gått åt till försöka utreda hur vi ska gå vidare med detta. F.n. arbetar en arbetsgrupp bestående av styrelserepresentanter och några andra medlemmar, på att hitta en lösning. Det måste åtgärdas men är inte helt akut.

Den internrevisor som utsågs på stämman flyttade under året. Någon intern suppleant fanns inte varför Tomas Daae från Neveling revision har gått in.

Som vanligt har vi arrangerat två städdagar för alla medlemmar, en i maj och en i november. Trivselgruppen har stått för förtäring och uppslutningen har varit god.

Peter Gullstrand och Lars-Göran Kjellström har ansvarat för mindre serviceåtgärder i huset och hos enskilda medlemmar, efter att felanmälan har gjorts på mail eller servicetelefonen. Dessutom städar Peter soprummen och "Sigge" sopar garaget.

Fem informationsblad har gått ut till medlemmarna. Den slutna facebookgruppen har använts för information och diskussioner. Från styrelsen vill vi betona att vi inte förutsätter att alla har Facebook, när vi vill nå ut med information.

Det har varit ett livaktigt år och styrelsen vill tacka alla medlemmar som på olika sätt bidragit till trivseln och till att hålla huset och baksidan i gott skick.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	771	771	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	1	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 842	10 915	10 988	0
Elkostnad/m ² totalyta	14	22	29	0
Värmekostnad/m ² totalyta	93	71	81	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	16	16	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	121	124	180	0
Soliditet (%)	24	23	23	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	702	-142	354	0
Nettoomsättning (tkr)	4 502	4 480	4 458	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 228 m² bostäder och 1 800 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 255 750	0	0	9 255 750
Upplåtelseavgifter	1 851 250	0	0	1 851 250
Fond för yttre underhåll	848 680	115 180	-1 062 343	1 795 843
S:a bundet eget kapital	11 955 680	115 180	-1 062 343	12 902 843
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 512 692	-115 180	920 710	4 707 162
Årets resultat	702 216	702 216	141 633	-141 633
S:a fritt eget kapital	6 214 907	587 036	1 062 343	4 565 529
S:a eget kapital	18 170 587	702 216	0	17 468 372

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	702 216
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 627 872
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 180
summa balanserat resultat	6 214 908

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	6 214 908
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 502 161	4 479 544
Summa rörelseintäkter		4 502 161	4 479 544
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 860 102	-2 672 363
Övriga externa kostnader	Not 4	-226 376	-220 328
Personalkostnader	Not 5	-95 439	-97 717
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-771 066	-767 869
Summa rörelsekostnader		-2 952 983	-3 758 277
RÖRELSERESULTAT		1 549 178	721 267
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 093	5 852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-852 055	-868 752
Summa finansiella poster		-846 962	-862 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		702 216	-141 633
ÅRETS RESULTAT		702 216	-141 633

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	71 260 194	71 967 328
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 260 194	71 967 328
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 260 194	71 967 328
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 362	785
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 986 523	1 920 095
Summa kortfristiga fordringar		2 990 885	1 920 880
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 379 563	1 374 539
Summa kassa och bank		1 379 563	1 374 539
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 370 447	3 295 419
SUMMA TILLGÅNGAR		75 630 642	75 262 747

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 107 000	11 107 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	848 680	1 795 843
Summa bundet eget kapital		11 955 680	12 902 843
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 512 692	4 707 162
Årets resultat		702 216	-141 633
Summa fritt eget kapital		6 214 907	4 565 529
SUMMA EGET KAPITAL		18 170 587	17 468 372
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	35 451 176	56 679 556
Summa långfristiga skulder		35 451 176	56 679 556
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 228 380	384 000
Leverantörsskulder		226 730	164 276
Skatteskulder		7 956	7 164
Övriga skulder		39 549	39 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	506 263	519 383
Summa kortfristiga skulder		22 008 878	1 114 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 630 642	75 262 747

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Laddstationer	10 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 033 116	4 033 116
Hyror parkering moms	9 600	10 956
Hyror garage moms	145 784	148 204
Hyror parkering	3 000	2 868
Hyror garage	310 660	284 400
Öresutjämning	1	0
	4 502 161	4 479 544

Not 3	DRIFTKOSTNADER	
	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	0	374
Snöröjning/sandning	0	2 861
Städning entreprenad	65 652	64 308
Städning enligt beställning	8 000	0
Mattvätt/Hyrmattor	30 900	23 770
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	27 500
Hissbesiktning	12 288	7 350
Myndighetstillsyn	12 438	0
Bevakning	17 801	0
Gemensamma utrymmen	400	1 934
Sophantering	2 150	0
Gård	2 076	11 227
Serviceavtal	13 478	29 334
Förbrukningsmateriel	6 020	9 502
Teleport/hissanläggning	5 933	5 721
Brandskydd	0	11 978
Fordon	2 628	872
	179 764	196 730
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	2 200
Tvättstuga	23 639	15 140
Entré/trapphus	3 213	20 678
Lås	1 909	4 024
VVS	11 571	0
Värmeanläggning/undercentral	1 700	29 698
Ventilation	0	43 388
Elinstallationer	47 996	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 567	0
Hiss	44 870	61 838
Tak	12 500	0
Mark/gård/utemiljö	2 664	0
Garage/parkering	5 334	0
Vattenskada	17 299	0
	177 263	176 966
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	51 963
Gemensamma utrymmen	36 025	0
Entré/trapphus	0	626 154
Värmeanläggning	0	32 213
Elinstallationer	88 875	223 125
Balkonger/altaner	0	95 000
Mark/gård/utemiljö	0	33 888
Garage/parkering	123 750	0
	248 650	1 062 343
Taxebundna kostnader		
El	100 856	153 215
Värme	651 473	497 103
Vatten	100 105	114 738
Sophämtning/renhållning	165 973	148 564
Grovsopor	704	7 495
	1 019 112	921 115
Övriga driftkostnader		
Försäkring	66 253	133 035
Kabel-TV	62 913	77 369
Bredband	2 040	2 040
	131 206	212 444

Not 3, fortsättning		
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	104 107	102 765
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 860 102	2 672 363
<hr/>		
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	
	2018	2017
	<hr/>	
Kreditupplysning	0	525
Tele- och datakommunikation	4 710	5 409
Juridiska åtgärder	17 500	0
Inkassering avgift/hyra	1 700	425
Hysesförluster	228	0
Revisionsarvode extern revisor	15 250	1 250
Föreningskostnader	13 060	0
Styrelseomkostnader	2 648	2 900
Fritids- och trivselkostnader	14 363	17 570
Förvaltningsarvode	72 633	92 062
Förvaltningsarvoden övriga	0	7 625
Administration	7 392	1 357
Korttidsinventarier	1 748	10 450
Konsultarvode	68 644	74 375
Tidningar facklitteratur	451	451
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 050	5 930
	226 376	220 328
<hr/>		
Not 5	PERSONALKOSTNADER	
	2018	2017
	<hr/>	
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	74 880	76 902
Sociala kostnader	20 559	20 815
	95 439	97 717
<hr/>		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	
	2018	2017
	<hr/>	
Byggnad	767 869	767 869
Förbättringar	3 197	0
	771 066	767 869

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 386 936	81 386 936
	Nyanskaffningar	63 933	0
	Utgående anskaffningsvärde	81 450 869	81 386 936
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 419 608	-8 651 739
	Årets avskrivningar enligt plan	-771 066	-767 869
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 190 674	-9 419 608
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 260 194	71 967 328
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 600 000	4 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 255 000	64 255 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
		103 255 000	103 255 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 000 000	101 000 000
	Lokaler	2 255 000	2 255 000
		103 255 000	103 255 000
Not 8	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 500	27 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 500	27 500
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 500	-27 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 500	-27 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9		2018-12-31	2017-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	62 250	62 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde		62 250	62 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-62 250	-62 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-62 250	-62 250
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10		2018-12-31	2017-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
	Skattekonto	72 700	35 549
	Skattefordran	0	35 624
	Klientmedel hos SBC	2 894 779	1 829 878
	Fordringar	19 044	19 044
		2 986 523	1 920 095

Not 11		2018-12-31	2017-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
	Vid årets början	1 795 843	1 640 961
	Reservering enligt stadgar	115 180	154 882
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 062 343	0
Vid årets slut		848 680	1 795 843

Not 12		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
SBAB	1,870 %	7 894 998	8 029 398	2022-01-17
SBAB	1,720 %	10 187 580	10 245 180	2020-06-12
SBAB	0,630 %	11 000 000	11 000 000	2019-04-12
SBAB	1,420 %	9 300 000	9 300 000	2021-01-21
SBAB	1,410 %	8 394 998	8 529 398	2021-09-21
SBAB	1,920 %	9 901 980	9 959 580	2019-12-13
Summa skulder till kreditinstitut		56 679 556	57 063 556	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 228 380	-384 000	
		35 451 176	56 679 556	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 757 556 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	62 500	65 190
	Sociala avgifter	20 815	20 482
	Ränta	67 445	68 089
	Avgifter och hyror	351 753	365 622
	Revisionsarvode	3 750	0
		506 263	519 383

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2019 kommer det gruppanslutna bredbandet att installeras. Någon form av reparation av det läckande tätskiktet kommer att utföras.

Styrelsens underskrifter

Hägersten den 23, 3 2019



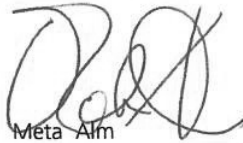
Dan Fränkel
Ordförande



Stefan Johansson
Sekreterare



Magnus Gunnarsson
Kassör



Meta Alm
Ledamot



Lotta Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31, 3 2019



Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hägerstenshamnen nr 5, 716426-3324

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hägerstenshamnen nr 5 för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 31 december 2018 och av föreningens 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 den bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan skulle finnas. 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 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 misstag, 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 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll, som har betydelse för min revision, i syfte 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 brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Hägerstenschamnen nr 5 för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed 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.

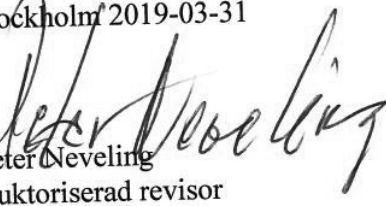


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser, som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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 inriktar 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 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 2019-03-31


Peter Neveling
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 033 000	4 033 116	4 033 100
Hyror parkering moms	19 000	9 600	9 600
Hyror garage moms	140 000	145 784	155 570
Hyror parkering	3 000	3 000	3 000
Hyror garage	307 000	310 660	301 700
Öresutjämning	0	1	0
	4 502 000	4 502 161	4 502 970
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-1 000	0	0
Fastighetskötsel gård beställning	-12 000	0	0
Snöröjning/sandning	-3 000	0	0
Städning entreprenad	-67 000	-65 652	-65 000
Städning enligt beställning	0	-8 000	0
Mattvätt/Hyrmattor	-32 000	-30 900	-15 000
Hissbesiktning	-13 000	-12 288	-7 500
Myndighetstillsyn	0	-12 438	0
Bevakning	-19 000	-17 801	-8 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-400	-2 000
Sopphantering	0	-2 150	0
Gård	-6 000	-2 076	-10 000
Serviceavtal	-14 000	-13 478	-4 000
Förbrukningsmateriel	-14 000	-6 020	-10 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-5 933	0
Brandskydd	-13 000	0	0
Fordon	0	-2 628	-1 000
	-201 000	-179 764	-122 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-162 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-23 639	0
Entré/trapphus	0	-3 213	0
Lås	0	-1 909	0
VVS	0	-11 571	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 700	0
Elinstallationer	0	-47 996	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 567	0
Hiss	0	-44 870	0
Tak	0	-12 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 664	0
Garage/parkering	0	-5 334	0
Vattenskada	0	-17 299	0
	-162 000	-177 263	-150 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-36 025	0
Elinstallationer	0	-88 875	0
Garage/parkering	0	-123 750	0
	0	-248 650	0

Taxebundna kostnader			
El	-160 000	-100 856	-190 000
Värme	-518 000	-651 473	-580 000
Vatten	-115 000	-100 105	-109 000
Sophämtning/renhållning	-155 000	-165 973	-160 000
Grovsopor	-8 000	-704	0
	-956 000	-1 019 112	-1 039 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-66 000	-66 253	-70 000
Kabel-TV	-64 000	-62 913	-62 000
Bredband	-65 000	-2 040	-2 000
	-195 000	-131 206	-134 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-106 000	-104 107	-105 166
	-106 000	-104 107	-105 166
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-4 710	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-17 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	0
Hysesförluster	0	-228	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 250	-16 000
Föreningskostnader	0	-13 060	0
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 648	0
Fritids- och trivselkostnader	-18 000	-14 363	-7 000
Förvaltningsarvode	-76 000	-72 633	-73 000
Administration	-1 000	-7 392	-2 000
Korttidsinventarier	0	-1 748	0
Konsultarvode	0	-68 644	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 050	0
	-128 000	-226 376	-104 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-62 500	-59 300
Revisionsarvode arvoderad	-8 000	-3 750	0
Övriga arvoden	-9 000	-8 630	0
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-20 559	-18 600
	-96 000	-95 439	-77 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-768 000	-767 869	-767 870
Förbättringar	0	-3 197	0
	-768 000	-771 066	-767 870
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 612 000	-2 952 983	-2 500 436
RÖRELSERESULTAT	1 890 000	1 549 178	2 002 534
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	5 024	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	69	0
Låneräntor	-950 000	-852 035	-975 000
Övriga räntekostnader	0	-20	0
	-950 000	-846 962	-975 000
RESULTAT	940 000	702 216	1 027 534