Årsredovisning

Brf Dörrhaken 1

769609-2498

Styrelsen för Brf Dörrhaken 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 16
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Dörrhaken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och är belägen i stadsdelen Hagsätra på adresserna Vintrosagatan 50-56.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-21. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-09. Observera dock att nya andelstal gäller fr.o.m. 2007-07-01 efter beslut av två på varandra följande föreningsstämmor.

Föreningens fastighet

Fastigheten Stockholm Dörrhaken 1 är upplåten med tomträtt. Föreningen innehar sedan 2003-06-18 tomträtten till fastigheten. Föreningen har tecknat ett nytt tomträttsavtal som gäller fr.o.m. 2018-04-01. Detta löper på 10 år och den årliga avgälden kommer att uppgå till 480.800 kr, vilket har inneburit en mindre sänkning jämfört mot tidigare. Fastigheten bebyggdes 1956-1959 och består av fyra flerbostadshus i 9 våningar. Vid årets utgång var 133 (f.g. år 133) lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 19 (f.g. år 19) lägenheter med hyresrätt samt två lokaler med hyresrätt. En av bostadshyresrätterna återlämnades dock till föreningen 2018-11-30 och kommer under 2019 att upplåtas med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
34 st	2 rum och kök
80 st	3 rum och kök
34 st	4 rum och kök

Byggnadernas totala area uppgår till 11.249 kvm, varav 11.234 kvm utgör lägenhetsarea och 15 kvm utgör lokalarea.

Bostadsrätternas area uppgick vid årets utgång till 9.828 kvm och hyresrätternas area till 1.406 kvm. Byggnadernas uppvärmning sker genom frånluftsvärmepumpar/el med en komplettering från fjärrvärme.

Den ena lokalen hyrs ut till Berta Parkeborn tillsvidare. Den andra "lokalen" är en antennplats och hyrs av Hi3G Access AB.

Föreningen har 84 parkeringsplatser för uthyrning. För närvarande är det kö till parkeringsplats.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 133.000.000 kr varav markvärdet motsvarar 50.000.000 kr och byggnadsvärdet 83.000.000 kr. Nytt taxeringsvärde kommer att åsättas fastigheten under 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetens tekniska status
Större åtgärder som tidigare genomförts är:

Rörstambyte	1994-1995
Elstambyte	1994-1995
Installation av nya maskiner i tvättstuga	2004
Nyinstallation av hiss	2004-2005
Trapphusmålning	2006
Om-/tillbyggnad balkonger/fasader	2008-2011
Omläggning och tilläggsisolering av tak	2012
Utbyte av ventilationsdon i lägenheter och OVK	2013
Iordningställande av styrelserum	2013
Installation av nytt värmesystem (frånluftsvärmeåtervinning)	2014
Anläggning av ny uteplats med grillplats	2014
Omasfaltering samt målning av 84 st parkeringsrutor	2015
Besiktning och upprustning lekplats	2015-2016
Renovering tvättstuga, Vintrosagatan 52	2016
Relining av dag- och spillvattenledningar	2016
Byte av kodlås till entrédörrar	2016
Installation av fjärrövervakning av värmesystemet	2016
Rengöring av ventilationskanaler	2017
Installation av 4 säkerhetsdörrar	2017
Uppsättning av växtstaket	2017
Indragning av fiberanslutning	2017

Under 2018 har fiberindragningen i husen avslutats och en kallmangel bytts ut i en tvättstuga.

Föreningen har anlitat en byggnadsteknisk entreprenör för upprättande av en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Underhållsplanen fastställdes under 2009. Under slutet av 2018 gjordes en uppdatering av underhållsplanen. Föreningen är enligt stadgarna varje år skyldig att avsätta 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll, vilket för året motsvarar 399.000 kr. Enligt den uppdaterade underhållsplanen rekommenderas dock att avsättning görs årligen med 917.000 kr för att täcka det periodiska underhållet de kommande 30 åren.

För år 2019 har planerat underhåll budgeterats till ca. 800.000 kr. Se vidare i noten väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Enligt nuvarande underhållsplan beräknas kostnaden för det planerade underhållet de kommande 10 åren att uppgå till ca. 4.900.000 kr.

Fastighetsförvaltning
För ekonomisk förvaltning, inklusive förandet av lägenhetsförteckningen, finns avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Fastighetsskötseln sköts av Driftia Förvaltning AB.

Hisservice, besiktning och reparationer	Trygga Hiss och Dekra
Trädgårdsskötsel/utemiljö	Trädgårdskomfort/Plantgruppen
Vinterunderhåll fr.o.m. 2016	AB Hus- & Villaträdgårdar Lindstedt & Co
Trappstädning	Alleman Städ
Kabel-tv	Sappa
Bredband	Riksnet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug i Rågsved. Föreningens andel är 3,96 %. Samfälligheten förvaltar sopsuganläggningen. Avseende övrig avfallshantering är föreningens leverantör Hans Andersson Recycling.

Styrelse, revisorer och valberedning
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Anna Göras	Ledamot, ordförande
Anette Nilsson	Ledamot, vice ordförande
Karl-Anton Raid	Ledamot, sekreterare
Joakim Petersson	Ledamot, teknik- och IT-ansvarig
Anita Eliasson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 174.800 (f.g. år 170.717) kr exklusive sociala avgifter. Ersättning för förlorad arbetsinkomst har under året uppgått till 11.000 (f.g. år 12.800) kr.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie
Borev revisionsbyrå AB	

Valberedning
Marcus Enbom

Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomi är god. Den senaste avgiftshöjningen gjordes år 2009 och då med 3 %.

Föreningen ombildades från hyresrätt till bostadsrätt år 2003. Vid det tillfället valde inte samtliga hyresgäster att gå med i föreningen och köpa de nya bostadsrätterna. De valde istället att bo kvar som hyresgäster i bostadsrättsföreningen. Att ha bostäder i form av hyresrätter innebär för en bostadsrättsförening att framtida likvida medel sannolikt kommer att tillfalla föreningen när dessa upplåts som bostadsrätter. Samtidigt minskar dock de årliga intäkterna då hyra för en bostad är högre än avgiften för en bostadsrätt. Dock minskar även föreningens skyldighet att underhålla en bostad som övergår till att bli bostadsrätt. Detta då ansvaret för det inre underhållet övergår på innehavaren till en bostadsrätt. Vid första upplåtelsen av en bostadsrätt redovisas inte de pengar som kommer föreningen tillgodo i resultaträkningen enligt gällande redovisnings- och skatteregler utan endast i balansräkningen under bundet eget kapital.

Under 2018 har inga tidigare hyresrätter upplåtits med bostadsrätt jämfört mot tidigare år. Föreningen har därmed fortfarande 19 bostäder som är upplåtna med hyresrätt. Dock har en av dessa återlämnats till föreningen och kommer att upplåtas med bostadsrätt under andra kvartalet 2019. Även övriga bostadshyresrätter kommer i framtiden att kunna upplåtas som bostadsrätter och därmed tillföra föreningen ytterligare likvida medel. Detta kommer att kunna bidraga till finansieringen av det planerade underhåll som föreningen har i framtiden alternativt medföra extraamorteringar av föreningens lån för att sänka räntekostnader. I och med att amorteringar görs skapas också ett låneutrymme för framtiden.

Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 3.097.344 kr. Detta innebär en ökning med 1.745.469 kr under året. Dock ska då hänsyn tas till att föreningen också har extraamorterat 1.500.000 kr på fastighetslånen under året. Om amorteringen inte hade gjorts hade de likvida medlen istället ökat med 3.245.469 kr.

Föreningen har även följt underhållsplanen för förenings byggnader och mark. Ett antal större investeringar har genomförts under de senaste 10 åren, bl.a. fasad-/balkongrenovering, takrenovering samt förbättring av värmesystemet genom installation av frånluftsvärmepumpar. Även andra investeringar har gjorts såsom t.ex. indragning av fiberanslutning.

Föreningens lån
Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång fastighetslån hos Nordea om totalt 38.785.100 (f.g. år 40.285.100) kr efter att extraamorteringar gjorts på hypotekslånen med 1.500.000 (f.g. år 5.800.000) kr. Under de sju senaste åren har föreningen minskat sin låneskuld med totalt 24.500.000 kr. Detta har varit möjligt p.g.a. att tidigare hyresrätter har kunnat upplåtas som bostadsrätter samtidigt som föreningens ekonomi i övrigt varit i god ordning.

Lånens aktuella räntesatser och villkor framgår av not. Föreningen har för närvarande även en ränteswap tecknad hos Nordea.

Föreningens skattesituation
Föreningen betalar endast kommunal fastighetsavgift för bostäderna. Den kommunala fastighetsavgiften har under 2018 uppgått till 1.337 kr per lägenhet. Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under 2018 har upphandling gjorts av nytt lås-/passagesystem. Offerter har även tagits in avseende trapphusrenovering. Detta arbete kommer dock att påbörjas först när lås-/passagesystemet är färdigställt. Inga större arbeten har utförts förutom de som har redovisats under rubriken fastighetens tekniska status ovan. I övrigt har endast mindre reparationsarbeten utförts. Bl.a. har nödtelefonerna i hissarna bytts ut vilket även har gett kostnadsinbesparingar avseende de löpande kostnaderna för dessa då telefonabonnemang inte längre behövs.

MEDLEMSINFORMATION
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. Under året har styrelsen vid tre tillfällen delat ut informationsblad till boende.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 176 (f.g. år 177) medlemmar. Under året tillkom 13 nya medlemmar och 14 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen.

Under året har 5 (f.g. år 19) överlåtelser skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm har därvid uppgått till 37.667 (f.g. år 31.412) kr. Därutöver har 50% av en bostadsrätt överlåtits genom bodelning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan får ske endast efter att styrelsen har givit sitt samtycke. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn på den till vilken lägenheten ska upplåtas i andra hand. Fr.o.m. att föreningens nya stadgar har registrerats hos Bolagsverket i mars 2017 har föreningen börjat att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning i enlighet med de nya stadgarna. Avgiften uppgår per kalenderår till maximalt 10 % av vid var tid gällande prisbasbelopp.

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda. Styrelseledamöter har rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst när arbete har varit tvunget att utföras under normal arbetstid. Dock får denna ersättning enligt stämmobeslut uppgå till totalt högst 50.000 kr exklusive sociala avgifter per år. Under 2018 utgick 11.000 kr i ersättning utöver beslutade styrelsearvoden.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	8 373	8 392	8 328	8 371	8 352
Resultat efter finansiella poster, tkr	798	628	-28	37	-194
Soliditet, %	68	68	64	61	57
Eget kapital, tkr	86 999	86 201	85 573	81 183	77 613
Taxeringsvärde, tkr	133 000	133 000	133 000	122 000	122 000
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	625	625	625	625	625
Hyresintäkt kr/kvm hyresbostadsarea bostäder	1 190	1 183	1 211	1 271	1 227
Hyresintäkt kr/kvm lokalarea	3 016	2 966	2 930	2 930	2 934
Elkostnad kr/kvm totalarea	68	66	63	52	56
Värmekostnad kr/kvm totalarea	51	32	37	36	56
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	21	20	19	17	15
Likvida medel vid årets utgång, tkr	3 097	1 352	5 023	2 561	3 190
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	38 785	40 285	46 085	50 285	56 485
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	3 452	3 586	4 102	4 476	5 028
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	29,16	30,29	34,65	41,22	46,30
Genomsnittlig skuldränta, %	2,64	2,55	3,10	3,78	4,10
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	52	52	52	52	52
Ianspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-37	-58	-29	-5	-198
Antal överlåtelser	5	19	10	8	6
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	37 667	31 412	32 293	29 392	23 410
Antal hyresrätter vid årets utgång	19	19	19	21	23

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 832 596	1 313 679	-4 573 358	627 855
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanseras i ny räkning			627 855	-627 855
Reservering yttre fond		589 000	-589 000	
Ianspråktagande yttre fond		-412 750	412 750	
Årets resultat				798 125
Belopp vid årets utgång	**88 832 596**	**1 489 929**	**-4 121 753**	**798 125**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-4 121 753
Årets resultat	798 125
Summa	*-3 323 628*
Förslag till disposition:	
Reservering fond för yttre underhåll	917 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-92 625
Balanseras i ny räkning	-4 148 003
Summa	*-3 323 628*

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

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	8 373 476	8 361 172
Övriga rörelseintäkter		0	30 702
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**8 373 476**	**8 391 874**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-4 067 153	-4 212 648
Övriga externa kostnader	5	-272 692	-265 006
Personalkostnader	6	-233 751	-230 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 956 160	-1 956 160
Summa rörelsekostnader		**-6 529 756**	**-6 664 808**
Rörelseresultat		***1 843 720***	***1 727 066***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 509	6 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 048 104	-1 105 769
Summa finansiella poster		**-1 045 595**	**-1 099 211**
Resultat efter finansiella poster		***798 125***	***627 855***
Resultat före skatt		***798 125***	***627 855***
Årets resultat		***798 125***	***627 855***

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	103 745 274	104 992 810
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9, 10	20 186 122	20 894 746
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
Pågående arbeten	12	175 550	0
Summa materiella anläggningstillgångar		*124 106 946*	*125 887 556*
Summa anläggningstillgångar		**124 106 946**	**125 887 556**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar	13	6 263	43 586
Övriga fordringar		46 038	20 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		382 523	385 208
Summa kortfristiga fordringar		*434 824*	*449 456*
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 097 344	1 351 875
Summa kassa och bank		*3 097 344*	*1 351 875*
Summa omsättningstillgångar		**3 532 168**	**1 801 331**
SUMMA TILLGÅNGAR		**127 639 114**	**127 688 887**

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 832 596	88 832 596
Fond för yttre underhåll		1 489 929	1 313 679
Summa bundet eget kapital		*90 322 525*	*90 146 275*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 121 753	-4 573 358
Årets resultat		798 125	627 855
Summa fritt eget kapital		*-3 323 628*	*-3 945 503*
Summa eget kapital		**86 998 897**	**86 200 772**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	38 785 100	40 285 100
Summa långfristiga skulder		**38 785 100**	**40 285 100**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		3 443	0
Leverantörsskulder		1 175 569	411 773
Skatteskulder		1 319	0
Övriga skulder		10 780	57 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		664 006	733 768
Summa kortfristiga skulder		**1 855 117**	**1 203 015**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**127 639 114**	**127 688 887**

NOTER

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar
Ändring har gjorts av avskrivningsprincip avseende avskrivning av byggnad fr.o.m. 2014. Avskrivning har tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivning fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar. Bedömd kvarvarande nyttjandetid uppgår till 89 år.

För övriga materiella anläggningstillgångar är avskrivningar enligt plan beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Fr.o.m. 2014 aktiveras inget annat än om-, till- och nybyggnationer som materiella anläggningstillgångar.

Nedanstående avskrivningsprocent används:

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,12	89
Ombyggnation tvättstuga	20,00	5
Ombyggnation hissanläggning	2,86	35
Om-/tillbyggnation balkonger/fasader	2,00	50
Om-/tillbyggnation värmesystem	5,55	18
Fastighetsförbättringar	10,00	10
Installation av bredband	10,00	10
Markanläggningar (lekplats)	5,00	20
Inventarier	20,00	5

Not 1 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostadsrätter	6 162 036	6 162 415
Hyresintäkter bostäder	1 672 747	1 663 842
Hyresintäkter lokaler	45 234	44 496
Hyresintäkter parkeringsplatser	139 440	141 885
Avgifter kabel-tv	127 610	127 680
Avgifter bredband	200 281	196 793
Avgifter säkerhetsdörrar	12 480	12 480
Avgifter andrahandsuthyrning	13 650	11 574
Öres- och kronutjämning	-2	7
Summa	**8 373 476**	**8 361 172**

Efter hyresförhandling mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för de bostäder som är upplåtna med hyresrätt med 1,30 % fr.o.m. 2018-04-01. En hyresrätt återlämnades till föreningen per 2018-11-30 och kommer under 2019 att upplåtas med bostadsrätt efter att den har renoverats.

Not 2 Driftkostnader	2018	2017
Fastighetsskötsel	184 770	200 613
Trädgårdsskötsel	317 369	284 360
Snöröjning och sandning	103 651	81 110
Städning	120 000	131 378
Hissar, besiktning och serviceavtal	21 426	77 074
Besiktningar/kontroller	4 247	2 220
El	766 732	747 481
Uppvärmning	569 360	356 948
Vatten och avlopp	233 248	222 982
Avfallshantering inklusive rengöring av soprum/sopkärl	340 564	326 853
Fastighetsförsäkring	89 950	93 184
Tomträttsavgäld	486 962	505 448
Övriga avgälder	5 925	5 925
Hyressättningsavgift	3 197	3 197
Kabel-tv	114 000	104 816
Bredband	148 200	142 551
Fastighetsavgift för bostäder	203 224	199 880
Summa	**3 712 825**	**3 486 020**

Kostnaden för trädgårdsskötsel är högre än tidigare år. Detta beror på att fyra japanska körsbärsträd har planterats och att buskar har tagits bort. Uppvärmningskostnaden har ökat jämfört mot föregående år. Till viss del beror detta på prisjustering men framförallt beror det på att vintermånaderna var kalla och att spetsvärme i form av fjärrvärme krävdes i större utsträckning än föregående år. Serviceavtalet för hissarna har omförhandlats och kostnaden därmed sänkts. Tomträttsavtalet omförhandlades under 2017. Det nya avtalet trädde i kraft 2018 och gäller under 10 år. Avgälden minskade i och med det nya avtalet.

Not 3 Löpande reparationer	2018	2017
Bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	9 688	104 313
Hyresrätter	32 892	33 673
Tvättstugor	57 656	29 805
Dörrar och lås invändigt	17 679	16 920
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 927
VA	9 957	4 705
Värmesystem	3 788	3 058
Ventilation	18 282	23 580
Elinstallationer	5 709	13 726
Kabel-tv, bredband och porttelefoner	1 813	0
Hissar	62 237	51 555
Övriga installationer	8 103	4 913
Dörrar och portar	15 430	9 219
Fasader	1 688	3 250
Fönster	7 608	12 641
Hårdgjorda markytor och lekytor	6 673	0
Markinventarier	2 500	593
Summa	**261 703**	**313 878**

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2018	2017
Tvättstugor		21 500	0
Rengöring ventilationskanaler		0	136 500
Dörrar		0	82 500
Fiberdragning		71 125	187 500
Markinventarier		0	6 250
Summa		**92 625**	**412 750**

För mer information om dessa åtgärder hänvisas till rubriken fastighetens tekniska status i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen föreslår stämman att fonden för yttre underhåll tas i anspråk för de underhållsåtgärder som redovisas ovan då de ingår i föreningens underhållsplan till vilken årliga avsättningar görs.

Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial		4 843	3 096
Kreditupplysningar		1 400	2 800
Kontorsmaterial		0	502
Hisstelefoni, hemsida och postbefordran		22 667	44 194
Resekostnader, biljetter och representation		0	2 800
Revisionsarvode		16 938	16 438
Tryckning av årsredovisning		8 165	7 000
Informationskostnader		700	1 051
Möteskostnader		1 560	7 260
Ekonomisk förvaltning, grundavtal		147 752	145 376
Bankkostnader		3 737	3 607
Juridiska kostnader		12 225	8 050
Övriga externa tjänster		39 183	8 650
Förenings-/medlemsavgifter		13 522	13 437
Rest-/förseningsavgifter		0	745
Summa		**272 692**	**265 006**

En ny lösning har införts avseende hisstelefonerna under 2018. Därmed har den löpande kostnaderna för dessa kunnat tas bort. Möteskostnader avser kostnader i samband med stämmor/medlemsmöten samt styrelsemöten. Övriga externa tjänster avser till övervägande del ljudmätningar som har varit tvungna att göras.

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut		174 800	170 717
Ersättning för förlorad arbetsinkomst enligt stämmobeslut		11 000	12 800
Sociala avgifter		47 951	47 477
Summa		**233 751**	**230 994**

Fr.o.m. stämman 2017 höjdes styrelsearvoden från 165.000 kr per år till 174.800 kr per år.

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader	2018	2017
Räntekostnader för hypotekslån	241 645	277 237
Räntekostnader för räntederivat	803 506	823 636
Dröjsmålsräntor	2 753	4 616
Övriga finansiella kostnader	200	280
Summa	**1 048 104**	**1 105 769**

Räntekostnader för räntederivat bör läsas tillsammans med räntekostnader för fastighetslån. Detta då de avser ränteswappar som är tänkta att säkra räntan för fastighetslån. Tidigare hade föreningen föreningen tre räntederivat. Under 2016 förföll två av räntederivaten och styrelsen valde att inte förlänga dem då det inte är lönsamt då den rörliga räntan är negativ. Därmed finns idag endast en ränteswap om 20.600.000 kr, vilken förfaller 2020-06-29.

Not 8 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	114 603 405	114 603 405
Utgående anskaffningsvärden byggnader	114 603 405	114 603 405
Ingående avskrivningar byggnader	-9 704 630	-8 470 527
Årets avskrivningar byggnader	-1 234 103	-1 234 103
Utgående avskrivningar byggnader	-10 938 733	-9 704 630
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	268 664	268 664
Utgående anskaffningsvärde markanläggningar	268 664	268 664
Ingående avskrivningar markanläggningar	-174 629	-161 196
Årets avskrivningar markanläggningar	-13 433	-13 433
Utgående avskrivningar markanläggningar	-188 062	-174 629
Redovisat värde	**103 745 274**	**104 992 810**

Föreningens byggnader är uppförda på mark som innehas med tomträtt.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetens taxeringsvärde till 133.000.000 kr, varav markvärdet motsvarar 50.000.000 kr och byggnadsvärdet 83.000.000 kr.

Not 9 Ombyggnationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 355 397	26 355 397
Utgående anskaffningsvärden	26 355 397	26 355 397
Ingående avskrivningar	-5 460 651	-4 752 027
Årets avskrivningar	-708 624	-708 624
Utgående avskrivningar	-6 169 275	-5 460 651
Redovisat värde	**20 186 122**	**20 894 746**

Ombyggnationer avser om-/tillbyggnation av nytt värmesystem med frånluftsvärmeåtervinning till den del installationen ansågs standardhöjande. Detta gjordes år 2014. Övriga ombyggnationer avser tvättstuga, hissanläggning samt om-/tillbyggnad av balkonger/fasader. Tvättstugan blev färdigavskriven år 2008.

Not 10	Fastighetsförbättringar	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		286 838	286 838
Utgående anskaffningsvärden		286 838	286 838
Ingående avskrivningar		-286 838	-286 838
Utgående avskrivningar		-286 838	-286 838
Redovisat värde		**0**	**0**

Fastighetsförbättringar blev färdigavskrivna år 2016.

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		599 204	599 204
Utgående anskaffningsvärden		599 204	599 204

Installation av bredband blev slutavskrivet år 2014. Övriga inventarier avser datorutrustning och säkerhetsskåp som redan tidigare skrivits av till fullo.

Not 12	Pågående arbeten	2018-12-31	2017-12-31
Nedlagda utgifter avseende renovering av bostad		175 550	0
Redovisat värde		**175 550**	**0**

Arbetet avser del av utgifter för standardhöjande renovering av återlämnad hyresrätt som ska upplåtas med bostadsrätt efter att renoveringen har slutförts under första halvåret 2019.

Not 13	Avgifts-, hyres-, och kundfordringar	2018-12-31	2017-12-31
Hyres- och avgiftsfordringar		58 064	101 650
Osäkra hyres- och avgiftsfordringar		-58 064	-58 064
Vidarefakturering av kostnad till boende		6 263	0
Summa		**6 263**	**43 586**

Sedan tidigare finns även en gammal fordran som bevakas av Kronofogdemyndigheten på 58.064 kr.

Not 14	Övriga skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
Nordea, förnärvaranderänta 1,18 %		0	8 000 000
Nordea, rörlig ränta 0,68 % (villkorsbundet 1 år)		0	32 285 100
Nordea, (Stibor 3 mån + 0,80 %), ränta f.n. 0,421 %		20 600 000	0
Nordea, 3-månadersbindning, ränta f.n. 0,72 %		6 185 100	0
Nordea, villkorsändringsdag 2019-03-28, ränta 0,68 %		12 000 000	0
Summa		**38 785 100**	**40 285 100**

Lånen är f.n. amorteringsfria. Istället görs extraamortering när ekonomin så tillåter. I mars 2018 gjordes en extraamortering med 1.500.000 kr.

Föreningen omförhandlade lånen i mars 2018. Lånen delades då upp i tre delar. Ett lån bands för 3-månadersperioder. Detta för att säkerställa att extraamortering ska kunna göras närsomhelst under året. Det största lånet har varit helrörligt med koppling till marknadsräntan Stibor 3 mån med ett påslag på 0,80 %. För att erhålla detta villkor har föreningen bundit lånet under ett år, vilket innebär att extraamortering inte kan göras på detta lån under året. Det tredje lånet om 12.000.000 kr bands på 1 år till en fast ränta på 0,68 %.

Föreningen har även ett ränteswapavtal tecknat med Nordea om totalt 20.600.000 kr. Detta ränteswapavtal har en fast ränta på 3,48 %. I gengäld erhåller föreningen rörliga räntor från Nordea utifrån Stibor 3 månader. Då stiborräntan f.n. är negativ erhåller föreningen ingen ränta utan får istället betala.

Föreningen hade t.o.m. juni 2016 ytterligare två swappar som då avslutades. Swapparnas funktion har varit att säkra räntekostnaderna på en i förväg bestämd nivå samtidigt som föreningen i praktiken inte binder lånen på längre löptider. Eftersom hypotekslånen idag uppgår till 38.785.100 kr och ränteswapparna endast till 20.600.000 kr är inte allt kapital räntesäkrat vilket kan ge skillnader i räntekostnaden mellan åren.

Swapavtalet på 20.600.000 kr löper till juni 2020. Styrelsens avsikt är att inte förlänga swapavtalet.

Not 15	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		77 328 370	77 328 370
Summa ställda säkerheter		**77 328 370**	**77 328 370**

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I mars 2019 har föreningens lån villkorsändrats. Samtidigt har en extraamortering gjorts med 2.000.000 kr. Vid villkorsändringen har styrelsen valt att dela kvarvarande lån i tre lika stora delar där ett lån kommer att löpa med rörlig ränta kopplad till marknadsräntan Stibor 3 mån. De övriga två lånen har bundits på 2 och 3 år till förmånliga räntor.

Under andra kvartalet 2019 kommer en tidigare hyresrätt att upplåtas med bostadsrätt, vilket kommer att generera nytt kapital till föreningen som kan användas för investeringar och/eller extraamorteringar på föreningens lån.

Ett nytt lås-/passagesystem kommer att installeras under 2019, vilket innefattar nytt skalskydd samt miljöstugor. Därtill planeras uppfräschning av trapphus, anläggning av cykelställ/cykelparkering samt översyn av lekytor. Under 2019 kommer också den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) att göras. Kostnaderna för detta planerade underhåll har budgeterats till ca. 800.000 kr.

Efter förhandlingar mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har överenskommelse gjorts om att hyrorna för de bostäder som är upplåtna med hyresrätt kommer att höjas med 2,35 % fr.o.m. 2019-01-01.

UNDERSKRIFTER

Hagsätra 20 / 4 - 2019

Anna Göras

Anette Nilsson

Joakim Petersson

Karl Anton Raid

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2019

Tomas Jonasson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dörrhaken 1 org.nr 769609-2498

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dörrhaken 1 för år 2018. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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. 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

Mitt 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 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 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 en del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dörrhaken, för år 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 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 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 någon 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 disposition 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 förenlig 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.

Uppsala den 3 maj 2019

Tomas Jonasson
Revisor