

Årsredovisning 2017

BRF HAMMARBYDALEN
702000-8368

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

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 1939-02-20.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 12 lägenheter om totalt 650 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Engdal	Ordförande
Sara Persson	Ledarmot
Claes Sjölund	Ledamot
Monica Hedström	Kassör

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

Byte av garageportar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgifter.

Övrigt

Under våren har fasadrenoveringen av fastigheten slutförts. I samband med detta byttes även balkongerna ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 18 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	457	464	457	458
Resultat efter fin. poster	-31	-192	-2 202	104
Soliditet, %	-96	-90	-73	55
Yttre fond	526	494	465	435
Taxeringsvärde	10 800	10 800	9 736	9 736
Bostadsyta, kvm	650	650	650	650
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	680	680	680	680
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 267	4 341	4 182	1 081
Genomsnittlig skuldränta, %	1,52	1,67	1,19	3,25
Belåningsgrad, %	226,44	226,39	214,39	54,52

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	37	-	-	37
Fond, yttre underhåll	494	-	32	526
Reservfond	2	-	-	2
Balanserat resultat	-1 718	-192	-32	-1 943
Årets resultat	-192	192	-31	-31
Eget kapital	-1 378	0	-31	-1 409

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 943
Årets resultat	<u>-31</u>
Totalt	<u>-1 973</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	32
Balanseras i ny räkning	<u>-2 006</u>
	<u>-1 973</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		457	464
Rörelseintäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter		457	464
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-376	-542
Övriga externa kostnader	8	-41	-41
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-27	-27
Summa rörelsekostnader		-445	-610
Rörelseresultat		12	-146
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-43	-46
Summa finansiella poster		-43	-46
Resultat efter finansiella poster		-31	-192
Årets resultat		-31	-192

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	1 225	1 246
Markanläggningar	11	18	24
Summa materiella anläggningstillgångar		1 243	1 270
Summa anläggningstillgångar		1 243	1 270
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6	10
Övriga fordringar	13	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	23	22
Summa kortfristiga fordringar		33	37
Kassa och bank			
Kassa och bank		190	228
Summa kassa och bank		190	228
Summa omsättningstillgångar		222	265
Summa tillgångar		1 465	1 535

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37	37
Uppskrivningsfond		2	2
Fond för yttre underhåll		526	494
Summa bundet eget kapital		565	532
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 943	-1 718
Årets resultat		-31	-192
Summa fritt eget kapital		-1 973	-1 910
Summa eget kapital		-1 409	-1 378
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 773	2 821
Summa långfristiga skulder		2 773	2 821
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		37	28
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	64	64
Summa kortfristiga skulder		100	92
Summa eget kapital och skulder		1 465	1 535

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hammarbydalen 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	0,01 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Markanläggningar	5 %

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 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, p-platser	14	14
Årsavgifter, bostäder	442	442
Övriga intäkter	-0	7
Summa	457	464

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Fastighetsskötsel	0	2
Trädgårdsarbete	2	2
Summa	2	5

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	5	14
Summa	5	14

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Fasadrenovering	91	247
Summa	91	247

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	12	12
Sophämtning	8	8
Uppvärmning	152	152
Vatten	19	17
Summa	191	189

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Avgälder	45	45
Fastighetsförsäkringar	24	24
Fastighetsskatt	16	15
Kabel-TV	3	3
Summa	88	87

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Kameral förvaltning	24	23
Revisionsarvoden	8	0
Övriga förvaltningskostnader	9	18
Summa	41	41

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	43	46
Summa	43	46

Not 10, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 934	1 934
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 934	1 934
Ingående ackumulerad avskrivning	-688	-667
Årets avskrivning	-21	-21
Utgående ackumulerad avskrivning	-710	-688
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 225</u>	<u>1 246</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 600	5 600
Taxeringsvärde mark	5 200	5 200
Summa	10 800	10 800

Not 11, Markanläggningar	2017	2016
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	119	119
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119	119
Ingående ackumulerad avskrivning	-95	-89
Årets avskrivning	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	-101	-95
Utgående restvärde enligt plan	<u>18</u>	<u>24</u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	84	84
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84	84
Ingående ackumulerad avskrivning	-84	-84
Utgående ackumulerad avskrivning	-84	-84
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

S.P

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	4	4
Summa	4	4

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	4	4
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	1	1
Räntor	0	0
Tomträtt	11	11
Vatten	0	0
Summa	23	22

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-01-17	1,50 %	325	325
Stadshypotek	2018-01-17	1,50 %	232	232
Stadshypotek	2018-03-01	1,50 %	139	154
Stadshypotek	2018-09-30	1,44 %	580	589
Stadshypotek	2020-09-30	1,97 %	387	393
Stadshypotek	2018-03-22	1,50 %	966	981
Stadshypotek	2018-03-27	1,50 %	146	149
Summa			2 773	2 821

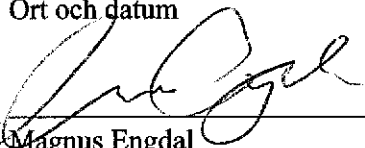
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	38	38
Uppvärmning	23	23
Utgiftsräntor	1	1
Summa	64	64

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	2 850	2 850
Summa	2 850	2 850

Underskrifter

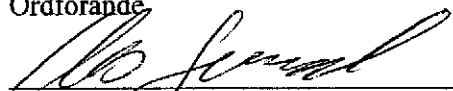
Staden, 2018-03-28

Ort och datum



Magnus Engdal

Ordförande



Claes Sjölund

Ledarmot



Sara Persson

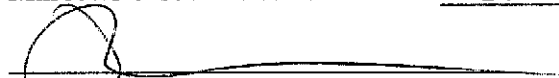
Ledarmot



Monica Hedström

Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-16



David Walman

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammarbydalen
Organisationsnummer 702000-8368**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarbydalen för år 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammarbydalen för år 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2018-04-16



Rävisor AB
David Walman
Revisor