

# Årsredovisning

---

## *Brf Hannebergshöjden*

769604-2055

Styrelsen för Brf Hannebergshöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Brf Hannebergshöjden äger fastigheten Hanneberg 6 i Solna. Fastigheten består av 27 bostadslägenheter. 23 av lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt medan resterande fyra lägenheter är uthyrda med hyresrätt. Dessutom hyrs ett förråd ut.

Året började med att ovk-besiktningen slutfördes i de lägenheter som inte blev besiktigade under föregående år. Upphandlingen av brandskyddes genomfördes. Under våren placerades brandvarnare och brandsläckare ut i huset. Flyktvägar vid eventuell brand ljusmarkerades och skyltar sattes upp som uppmanade boende att inte placera föremål i entréerna, trapporna, utanför vindsförråden eller i källargångarna. Styrelsen har nu en brandskyddspärm och utför också regelbundet brandskyddskontroller som protokollförs.

En ny energideklaration påbörjades under året och Fastighetsägarna kontaktades för att utföra denna. Vi behövde uppdatera våra stadgar och en jurist på Fastighetsägarna tillfrågades om att göra detta. Två extra föreningsstämmor kommer att hållas för att anta de uppdaterade stadgarna.

Föreningsstämma hölls tisdagen den 4 juni. De ordinarie styrelseledamöterna valdes om och två nya suppleanter valdes in. Styrelsen har under året haft fljande sammansättning:

Jan Söderblom (ordförande)  
Ingela Riihonen (kassör)  
Sara Hernström (ledamot)  
Tobias Nylin (ledamot)  
Niklas Persson (ledamot)

Suppleanter har My Larsson och Anna Ulander varit.

Årstämman valde Carina Toresson, Toresson Revision, till revisor.

Den senaste radonmätningen gjordes 2007 och ska nu göras om. Radonmätningdosor beställdes och delades ut under december. Mätningen ska pågå under ett par månader.

Styrelsen beslutade att byta alla lås på ytterdörrar, vinds- och källardörrar vardera för att eliminera inbrottsrisken. Låsen byttes under november och alla lägenheter fick två nycklar. I samband med detta bytte vi också portkoden till entréerna.

Höststäddagen genomfördes med bra anslutning.

Den 17 december hölls den första extra föreningsstämman för att anta de uppdaterade stadgarna. Beslutet blev enhälligt. Nästa stämma hålls den 11 februari 2020.

En hyresrätt tillföll föreningen vid årets slut och såldes strax innan jul för 3 388 000 kr. Pengarna kommer att gå till avbetalning av föreningens lån. I väntan på att lånen ska löpa ut kommer pengarna att placeras i räntebärande papper.

J

### Medlemsinformation

Föreningen består av 26 lägenheter varav 23 är upplåtna med bostadsrätt och tre med hyresrätt. Boarean uppgår till 1 798 kvm. Antalet medlemmar uppgick till 36 st vid årets ingång och 36 st vid utgång.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 321	1 322	1 317	1 321
Resultat efter finansiella poster	134	251	-499	-154
Soliditet %	69	69	68	69

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 032 787	306 000	-2 656 156	251 419
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			251 419	-251 419
Förändring av fond yttre underhåll		102 000	-102 000	
Årets resultat				134 370
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 032 787</b>	<b>408 000</b>	<b>-2 506 737</b>	<b>134 370</b>

### RESULTATDISPOSITION

#### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-2 506 736
Årets resultat	134 370
<i>Summa</i>	<i>-2 372 366</i>

#### *Förslag till disposition:*

Avsättning till fond yttre underhåll	138 600
Balanseras i ny räkning	-2 510 966
<i>Summa</i>	<i>-2 372 366</i>

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

0

## RESULTATRÄKNING

1

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 320 550	1 321 846
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 320 550</b>	<b>1 321 846</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-774 426	-651 815
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-290 012	-290 012
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 064 438</b>	<b>-941 827</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>256 112</b>	<b>380 019</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-	196
Räntekostnader och liknande resultatposter	-121 742	-128 796
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-121 742</b>	<b>-128 600</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>134 370</b>	<b>251 419</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>134 370</b>	<b>251 419</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>134 370</b>	<b>251 419</b>

d

## BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Byggnader	4	15 250 238	15 540 250
Mark		8 070 250	8 070 250
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		23 320 488	23 610 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 320 488</b>	<b>23 610 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	266
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		–	266
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 372 881	979 486
<i>Summa kassa och bank</i>		1 372 881	979 486
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 372 881</b>	<b>979 752</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 693 369</b>	<b>24 590 252</b>

d

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 032 787	19 032 787
Fond yttre underhåll		408 000	306 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>19 440 787</i>	<i>19 338 787</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	5	-2 506 736	-2 656 156
Årets resultat		134 370	251 419
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 372 366</i>	<i>-2 404 737</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 068 421</b>	<b>16 934 050</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6 7	7 444 500	7 471 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 444 500</b>	<b>7 471 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		46 319	47 233
Skatteskulder		813	-
Upplupna räntekostnader		14 669	14 650
Förutbetalade avgifter och hyror		103 647	107 819
Övriga upplupna kostnader		15 000	15 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>180 448</b>	<b>184 702</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 693 369</b>	<b>24 590 252</b>

d

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar och skulder har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivning byggnad 1,5 %.

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Elektricitet	41 909	41 596
	Fjärrvärme	251 120	263 921
	Vatten	36 815	31 444
	Sophämtning	31 948	30 960
	Städning	44 125	43 212
	Fastighetsskötsel	46 444	38 492
	Trädgårdsskötsel	2 887	1 694
	Reparationer och underhåll	129 198	44 038
	Förbrukningsmaterial	7 640	1 239
	Fastighetsskatt	37 179	36 099
	Fastighetsförsäkring	19 148	18 844
	Representation	19 900	15 000
	Kabel-TV	31 116	30 454
	Ekonomisk förvaltning	25 500	25 500
	Revisionsarvode	16 875	14 750
	Bankkostnader	2 198	1 955
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Övriga förvaltningskostnader	25 282	7 535
	Summa	<b>774 426</b>	<b>651 815</b>

### Not 3 Taxeringsvärde

Taxeingsvärdet 2019 för föreningens fastighet Hanneberg 6 uppgår till 46 200 000 kr, varav markvärdet är 27 000 000 kr och byggnadsvärdet 19 200 000 kr.

U

Not 4	Byggnader	2019	2018
	Ingående anskaffningsvärden	19 334 139	19 334 139
	Utgående anskaffningsvärden	19 334 139	19 334 139
	Ingående avskrivningar	-3 793 889	-3 503 877
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-290 012	-290 012
	Utgående avskrivningar	-4 083 901	-3 793 889
	<b>Redovisat värde</b>	<b>15 250 238</b>	<b>15 540 250</b>


Not 5	Fond yttre underhåll	2019	2018
	Ingående balans	306 000	204 000
	Avsättning till reparationsfond	102 000	102 000
	Summa	<b>408 000</b>	<b>306 000</b>

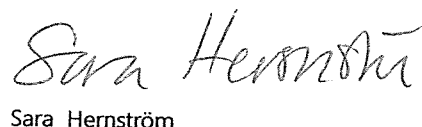
Not 6	Ställda säkerheter	2019	2018
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	11 350 000	11 350 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 350 000</b>	<b>11 350 000</b>

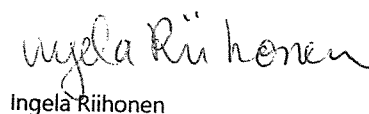
Not 7	Inteckningslån	2019	2018
	Stadshypotek 46329 1,84 %	1 395 000	1 395 000
	Stadshypotek 884780 1,66 %	2 092 500	2 092 500
	Stadshypotek 144294 1,66 %	2 457 000	2 484 000
	Stadshypotek 91433 1,35 %	1 500 000	1 500 000
	Summa	<b>7 444 500</b>	<b>7 471 500</b>

#### UNDERSKRIFTER

Solna 2020-01-30

  
Jan Söderblom

  
Sara Hernström

  
Ingela Riihonen

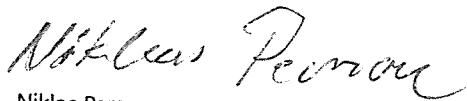
  
Tobias Nylin



**Brf Hannebergshöjden**

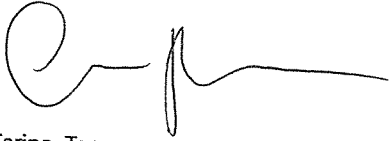
769604-2055

9(9)



Niklas Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 11/3 - 2020



Carina Toresson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Hannebergshöjden, org.nr 769604-2055.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Hannebergshöjden för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 och av 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 god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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*

Mina 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 det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda 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 del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella 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  
Hannebergshöjden för räkenskapsåret 2019 samt av  
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

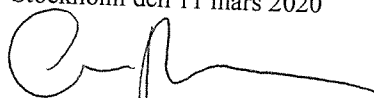
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som 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 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 grunder 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.

Stockholm den 11 mars 2020



Carina Toresson