

# Årsredovisning 2019

**BRF HAMMARBYDALEN**  
702000-8368

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 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

Per Eklund	Ordförande
Mona Björklund	Ledamot
Pia Berglund	Ledamot
Monica Hedström	Kassör
Linda Carlsson	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

Utfört OVK-Ventilationskontroll.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ingen höjning av avgifter.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	495	469	457	464
Resultat efter fin. poster	20	9	-31	-192
Soliditet, %	-99	-97	-96	-90
Yttre fond	591	559	526	494
Taxeringsvärde	14 600	10 800	10 800	10 800
Bostadsyta, kvm	650	650	650	650
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	725	695	680	680
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 119	4 193	4 267	4 341
Genomsnittlig skuldränta, %	1,61	1,56	1,52	1,67
Belåningsgrad, %	226,54	226,49	226,44	226,39

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	37	-	-	37
Fond, yttre underhåll	559	-	32	591
Reservfond	2	-	-	2
Balanserat resultat	-2 006	9	-32	-2 029
Årets resultat	9	-9	20	20
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 399</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>-1 379</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 029
Årets resultat	<u>20</u>
Totalt	<b>-2 009</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

<input type="radio"/> Reservering fond för yttre underhåll	44
Balanseras i ny räkning	<u>-2 053</u>
	<b>-2 009</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		495	469
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>495</b>	<b>469</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-356	-340
Övriga externa kostnader	7	-48	-49
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-27	-27
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-432</b>	<b>-416</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>64</b>	<b>52</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-44	-43
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44</b>	<b>-43</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20</b>	<b>9</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>20</b>	<b>9</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	1 182	1 203
Markanläggningar	10	6	12
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 188</i>	<i>1 215</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>1 188</i>	<i>1 215</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3	7
Övriga fordringar	12	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32	29
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>38</i>	<i>39</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		175	184
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>175</i>	<i>184</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>213</i>	<i>224</i>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 401</b>	<b>1 439</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37	37
Uppskrivningsfond		2	2
Fond för yttre underhåll		591	559
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>629</b>	<b>597</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 029	-2 006
Årets resultat		20	9
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 009</b>	<b>-1 996</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 379</b>	<b>-1 399</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 629	2 677
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 629</b>	<b>2 677</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		48	48
Leverantörsskulder		36	48
Övriga kortfristiga skulder		-1	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	68	66
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>151</b>	<b>161</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 401</b>	<b>1 439</b>

## 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 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	24	17
Årsavgifter, bostäder	471	452
<b>Summa</b>	<b>495</b>	<b>469</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskötsel	2	0
Trädgårdsarbete	15	14
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>14</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	21	32
<b>Summa</b>	<b>21</b>	<b>32</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	15	13
Sophämtning	8	8
Uppvärmning	158	163
Vatten	20	20
<b>Summa</b>	<b>202</b>	<b>204</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	28	27
Fastighetsskatt	17	16
Kabel-TV	3	3
Tomträttsavgälder	69	45
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>91</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	2	4
Kameral förvaltning	25	24
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	13	12
<b>Summa</b>	<b>48</b>	<b>49</b>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	44	43
<b>Summa</b>	<b>44</b>	<b>43</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 934	1 934
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 934	1 934
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-731	-710
Årets avskrivning	-21	-21
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-753	-731
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>1 182</u>	<u>1 203</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 200	5 600
Taxeringsvärde mark	8 400	5 200
<b>Summa</b>	<b>14 600</b>	<b>10 800</b>

<b>Not 10, Markanläggningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	119	119
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	119	119
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-107	-101
Årets avskrivning	-6	-6
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-113	-107
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>6</u>	<u>12</u>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	84	84
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	84	84
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-84	-84
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-84	-84
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattefordringar	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Försäkringspremier	5	4
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	1	1
Tomträtt	19	17
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>29</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-01-20	1,30 %	325	325
Stadshypotek	2020-01-20	1,30 %	232	232
Stadshypotek	2020-03-04	1,25 %	109	124
Stadshypotek	2021-09-30	1,51 %	562	571
Stadshypotek	2020-09-30	1,97 %	375	381
Stadshypotek	2020-03-27	1,55 %	936	951
Stadshypotek	2020-03-27	1,50 %	140	143
<b>Summa</b>			<b>2 677</b>	<b>2 725</b>

*Varav amorteras inom 12 månader*

48

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	41	41
Uppvärmning	20	21
Vatten	3	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
<b>Summa</b>	<b>68</b>	<b>66</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	2 850	2 850
<b>Summa</b>	<b>2 850</b>	<b>2 850</b>

### Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Uppförande av gemensam uteplats med murad utegrill.

### Underskrifter

Stoddelidalen, 2020 - 03 - 19

Ort och datum

Mona Björklund

Mona Björklund  
Ledarmot

Pia Berglund

Pia Berglund  
Ledarmot

Monica Hedström

Monica Hedström  
Kassör

Linda Carlsson

Linda Carlsson  
Ledamot

Per Eklund

Per Eklund  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 01

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 2019.

### *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 2019-12-31 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 2019.

### *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 ersättningsskyldig 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-01



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor