

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Härden 109**

**Org.nr 769605-8093**

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer har under räkenskapsåret varit:

#### Styrelseledamöter

Camilla Rydström	ledamot	ordförande
Jessica Ohlsson	ledamot	sekreterare, vice ordförande
Helena Eketrapp	ledamot	kassör
David Flärdh	ledamot	
Johanna Irving	ledamot	
Marcus Berggren	ledamot	

#### Revisorer

Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema

Extra föreningsstämma hölls den 27 april 2017 för val av ny styrelse samt godkännande av montering av balkonger mot innergården.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 juni 2017.

Styrelsen har under året 2017 hållit 9 ordinarie protokollförda möten.

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades 2000-06-14

Köpebestämman hölls 2006-02-08

Ekonomisk plan registrerades 2006-04-28

Detta är föreningens elfte verksamhetsår.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör en äkta bostadsrättsförening.

## **Fastigheten**

Föreningen förvärvade 2006-07-10 fastigheten Ångpannan 11 från AB Lars Hagelin Holding. På fastigheten finns ett flerbostadshus uppfört. Byggnaden är uppförd 1929 och har värdeår 1930.

Lägenheterna med bostadsrätt 38 stycken omfattar en total yta om 1658 kvadratmeter. Lägenheterna och lokalerna med hyresrätt, 1 stycken respektive 2 stycken, omfattar en total yta om 205 kvadratmeter.

I den mån avvikelser finns i uppgiven lägenhetsyta mot den ekonomiska planen, beror detta på ombyggnad av lokal till lägenhet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret från och med 2012-08-01.

Taxeringsvärdet på fastigheten år 2017 är 50 126 000 kr, varav byggnader 25 926 000 kr.

Enligt beslut på årsstämman har avsättning till yttre reparationsfond skett med 150 378 kr vilket motsvarar 0,3 % av föregående års taxeringsvärde. Dessutom har 248 100 kr tagits i anspråk från yttre fonden för underhållskostnader som belastat föreningen under 2016.

## **Väsentliga händelser**

Under det gångna året har det tyvärr varit stort fokus på sanering av ohyra i fastigheten, vilket nu ska vara färdig bekämpat av Anticimex.

Åtgärder som framkom under OVK-besiktningen blev slutförda och godkända under 2017.

Easy ReCycling tog hand om de övergivna cyklarna som förvarats över sex månader sedan den senaste cykelrensningen.

Avtal för installation av fiber i samtliga lägenheter tecknades med IP-Only. (Installation under 2018)

Avtal tecknades med Balcona för montering av åtta stycken balkonger mot innergården (montering under 2018).

Omräkningen av andelstalen är så gott som klar och vi kommer att kalla till extra stämma senare under året.

## **Ekonomi**

Föreningen har under året gjort ett likviditetsmässigt resultat på 508 811 kr (dvs resultat innan avskrivningar).

Föreningen har flyttat de befintliga lånen på 12,3 miljoner från Danske Bank till SEB. Räntan har i och med flytten förhandlats ned med 0,2 % vilket innebär en besparing på ca 40 000 kronor per år. Föreningens likviditet är mycket god med drygt 2,5 miljoner i kassan.

Under 2018 planeras att amortera minst 1 miljon av befintliga lån.

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar. Under 2017 har 5 lägenheter överlåtits.

### Administration och fastighetsförvaltning

Nytorget Fastigheter AB utför föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning. Trapphusstädningen har Ren Standard AB stått för under året. Föreningen har inte haft någon fastanställd personal under verksamhetsåret.

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 612	1 566	1 616	1 610	1 653
Resultat efter finansiella poster	189	-535	-226	-4 017	-283
Årsavgift i genomsnitt per kvm bostadsrättsyta, kr	732	732	732	736	771
Lån vid årets slut per kvm bostadsrättsyta, kr	7 118	7 118	9 722	9 722	10 762
Genomsnittlig skuldränta, %	1,2	1,5	1,2	2,6	3,7
Fastighetens belåningsgrad, % *	27,1	27,0	36,6	36,3	34,4
Soliditet, % *	72,21	73,6	67,6	67,6	65,1

\*Belåningsgrad beräknas som långfristig skuld i förhållande till fastighetens bokförda värde

\*Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	33 393 441	7 634 708	248 100	-6 036 798
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			150 378	-150 378
I anspråkstagande av yttre fond			-248 100	248 100
Årets resultat				188 872
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 393 441</b>	<b>7 634 708</b>	<b>150 378</b>	<b>-5 750 204</b>

### Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-5 939 076
årets resultat	188 872
	<b>-5 750 204</b>

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	150 378
i ny räkning överföres	-5 900 582
	<b>-5 750 204</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hyror och avgifter	1	<u>1 611 922</u>	<u>1 566 032</u>
		1 611 922	1 566 032
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-518 115	-506 975
Reparation och underhåll	3	-187 927	-816 730
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	4	-194 363	-187 260
Styrelsekostnader	5	-52 568	-48 100
Avskrivningar	6,7	<u>-319 966</u>	<u>-319 966</u>
		-1 272 939	-1 879 031
<b>Rörelseresultat</b>		338 983	-312 999
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Räntekostnader		<u>-150 111</u>	<u>-222 478</u>
Summa resultat från finansiella poster		-150 111	-222 478
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		188 872	-535 477
<b>Årets resultat</b>		<b>188 872</b>	<b>-535 477</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	45 311 853	45 627 387
Inventarier, verktyg och installationer	7	13 295	17 727
		<u>45 325 148</u>	<u>45 645 114</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		45 325 148	45 645 114
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	8 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	31 946	23 483
		<u>31 946</u>	<u>32 095</u>
Kassa och bank		3 702 743	2 217 775
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 734 689	2 249 870
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 059 837</b>	<b>47 894 984</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		33 393 441	33 393 441
Upplåtelseavgifter		7 634 708	7 634 708
Fond för yttre underhåll		150 378	248 100
		<u>41 178 527</u>	<u>41 276 249</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 939 076	-5 501 321
Årets resultat		188 872	-535 477
		<u>-5 750 204</u>	<u>-6 036 798</u>
<b>Summa eget kapital</b>		35 428 323	35 239 451
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		12 300 000	12 300 000
		<u>12 300 000</u>	<u>12 300 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		68 925	63 426
Aktuell skatteskuld		126 849	120 364
Kortfristiga skulder		906 466	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	229 274	171 743
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 331 514</u>	<u>355 533</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 059 837</b>	<b>47 894 984</b>

2

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

### **Värderingsprinciper m.m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningen stadgar ske med 0,3% av taxeringsvärdet.

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Styrelse**

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utgått.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Hyror och avgifter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årsavgifter	1 265 112	1 265 111
	Hysesintäkter bostäder	59 722	59 216
	Hysesintäkter lokaler	274 284	232 294
	Pant- och överlåtelse	10 053	7 110
	Övriga intäkter	2 751	2 301
		<hr/> 1 611 922	<hr/> 1 566 032
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Vatten	45 584	44 188
	Värme	275 978	282 522
	El	26 462	23 282
	Sophantering	16 776	16 336
	Snöröjning	5 031	5 000
	Kabel-TV	6 873	5 950
	Städning	23 100	23 100
	Fastighetsförsäkring	18 498	17 704
	Fastighetsförvaltning	83 640	82 500
	Hiss enligt avtal	7 548	4 596
	Övriga avtal	8 625	1 797
		<hr/> 518 115	<hr/> 506 975

9



<b>Not 3 Reparationer och underhåll</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lägenheter	10 062	0
Fastighet	163 002	188 662
Tvättstuga	1 165	0
Hiss	3 781	626 942
Gård/utemiljö	9 917	1 126
	<u>187 927</u>	<u>816 730</u>
<b>Not 4 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Revisionsarvode	23 219	34 688
Fastighetsskatt	63 915	62 176
Datakommunikation	1 705	5 186
Övriga förvaltningskostnader	20 762	21 020
Medlemsavgifter	0	5 160
Trivselkostnader	729	3 605
Pant- och överlåtelseavgifter	12 699	3 100
Advokatkostnader	15 400	21 875
Bankkostnader	4 358	6 133
Övriga administrativa kostnader	51 576	24 317
	<u>194 363</u>	<u>187 260</u>
<b>Not 5 Styrelsekostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Arvoden till styrelsen	40 000	36 600
Arbetsgivaravgifter	12 568	11 500
	<u>52 568</u>	<u>48 100</u>
<b>Not 6 Byggnad och mark</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	29 256 703	29 256 703
Ingående anskaffningsvärde mark och markanläggningar	19 269 110	19 269 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 525 813	48 525 813
Ingående avskrivningar	-2 898 426	-2 582 892
Årets avskrivningar	-315 534	-315 534
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 213 960	-2 898 426
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 311 853</b>	<b>45 627 387</b>
Redovisat värde byggnader	26 042 743	26 358 277
Redovisat värde mark	19 269 110	19 269 110
	<u>45 311 853</u>	<u>45 627 387</u>

Avskrivningar avseende byggnad och fastighetsförbättring har beräknas enligt plan av en nyttjandeperiod till 100 år, markanläggningar på 20 år och undercentral till 25 år.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde för föreningen fastighet	50 126 000	50 126 000
varav byggnad	25 926 000	25 926 000

9

<b>Not 7 Inventarier</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingående anskaffningsvärde	44 319	44 319
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>44 319</u>	<u>44 319</u>
Ingående avskrivningar	-26 592	-22 160
Årets avskrivningar	<u>-4 432</u>	<u>-4 432</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 024	-26 592
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 295</b>	<b>17 727</b>

Avskrivningar enligt plan beräknas till 10 år.

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	12 693	12 151
Kabel-TV	1 641	1 974
Energihantering	6 828	6 828
Övriga kostnader	<u>10 784</u>	<u>2 530</u>
	31 946	23 483

<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Räntesats		
SEB (få Danske Bank) 0,94 %		
Villkorsändring		
rörligt		
	<u>12 300 000</u>	<u>12 300 000</u>
	12 300 000	12 300 000

<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	91 435	93 506
Räntekostnader	3 855	814
Värme	40 643	42 924
El	2 885	2 199
Revisionsarvode	27 000	30 000
Fastighetsunderhåll	10 888	2 300
Styrelsearvode	<u>52 568</u>	<u>0</u>
	229 274	171 743

*g*

**Not 11 Ställda säkerheter**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

**Panter och därmed jämförliga säkerheter  
som har ställts för egna skulder och för  
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

17 000 000  
17 000 000

17 000 000  
17 000 000

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under våren 2018 kommer en extra stämma att hållas pga. ny lagstiftning som inneburit att föreningens stadgar behövt skrivas om.

Stockholm den 2018- 05 - 16



Camilla Rydström



Jessica Ohlsson



Helena Ekeström

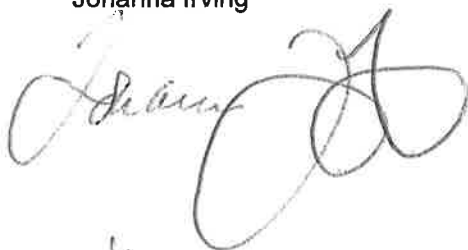


David Flärdh

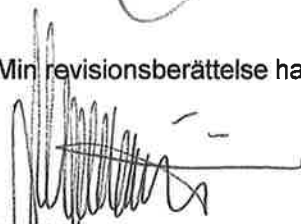
Johanna Irving



Marcus Berggren



Min revisionsberättelse har avgivits 2018- 05 - 17.



Matthias Vidh  
Godkänd revisor FAR



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Härden 109**

Org.nr 769605-8093

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Härden 109 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 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. De 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*

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 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [http://www.Revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.Revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.





## **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 Härden 109 för räkenskapsåret 2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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:

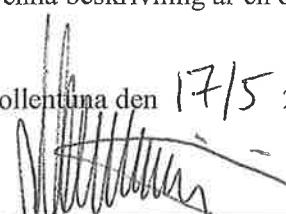
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [http://www.Revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_\\_ansvar.pdf](http://www.Revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors__ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sollentuna den 17/5 2018

  
Matthias Vidh  
Godkänd revisor FAR

