

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Härden 109**

**Org.nr 769605-8093**

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

<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
Jeanette Westersten	ledamot	
Mikael Persson	ledamot	
Jacob Sievers	ledamot	

#### Revisorer

Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2018, inkl beslut om stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls den 20 juni 2018 för beslut om stadgarna.

Bolagsverket registrerade de nya stadgarna den 2 november 2018.

Styrelsen har under året 2018 hållit 6 ordinarie protokollförda möten utöver de två stämmorna.

### 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

Köpeämman hölls 2006-02-08

Ekonomisk plan registrerades 2006-04-28

Detta är föreningens tolfte 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 2018 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.

### **Väsentliga händelser**

IP-Only installerade fiber till lägenheter och lokaler.

Åtta stycken balkonger mot innergården blev färdigställda under våren 2018 av Balcona.

Lägenhetsnumren ändrades under 2018 efter anmälan till kommunen då de en gång i tiden blivit feluppmärkta.

Ventilationen byggdes om i en av lokalerna vilket innebar en höjning av hyran för den lokal-hyresgästen.

I augusti 2018 gjordes ett uppföljande hundsök av Anticimex efter problemen med ohyra och därefter kunde vi avsluta ärendet.

Stamspolning utfördes under augusti.

Cykelrensning utfördes under september. Cyklar som var omärkta togs omhand och förvaras i minst 6 månader innan vi donerar cyklarna till Easy ReCycling för återvinning.

Under september byttes fogsand runt stenbeläggningen vid entrén samt att det sattes upp nya cykelställ.

Det uppstod en vattenskada under september 2018 pga vårdslöshet som även drabbade två lägenheter under den vållande. Det är nu åtgärdat och klart.

Ny snygg namntavla beställdes genom Swedesign.

Avluftningarna har filmats och det har konstaterats att det är i varierat skick och att åtgärder som exempelvis relining behövs. Åtgärder har budgeterats för 2019.

Omräkning av andelstalen är i sitt slutskede och kommer under 2019 tas upp på extra stämma.

### **Ekonomi**

Föreningen har under året gjort ett likviditetsmässigt resultat på 168 398 kr (dvs resultat innan avskrivningar).

Föreningens likviditet är mycket god med drygt 2,5 miljoner i kassan. Under 2019 planeras att amortera minst 1 miljon av befintliga lån.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 50 medlemmar. Under 2018 har 6 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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 631	1 612	1 566	1 616	1 610
Resultat efter finansiella poster	-178	189	-535	-226	-4 017
Årsavgift i genomsnitt per kvm bostadsrättsyta, kr	732	732	732	732	736
Lån vid årets slut per kvm bostadsrättsyta, kr	7 118	7 118	7 118	9 722	9 722
Genomsnittlig skuldränta, %	1,0	1,2	1,5	1,2	2,6
Fastighetens belåningsgrad, % *	26,7	27,1	27,0	36,6	36,3
Soliditet, % *	73,97	72,21	73,6	67,6	67,6

\*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	Kapital- tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	33 393 441	7 634 708	0	150 378	-5 750 204
Kapitaltillskott pga balkongbyggnation			910 087		
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				150 378	-150 378
Årets resultat					-177 660
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 393 441</b>	<b>7 634 708</b>	<b>910 087</b>	<b>300 756</b>	<b>-6 078 242</b>

### Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-5 900 582
årets resultat	-177 660
	<b>-6 078 242</b>

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	150 378
ianspråkstagande av yttre fond	-131 250
i ny räkning överföres	-6 097 370
	<b>-6 078 242</b>

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

9

## RESULTATRÄKNINGAR

	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hyror och avgifter	1	<u>1 631 282</u>	<u>1 611 922</u>
		1 631 282	1 611 922
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-533 515	-518 115
Reparation och underhåll	3	-465 289	-187 927
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	4	-287 010	-194 363
Styrelsekostnader	5	-52 568	-52 568
Avskrivningar	6,7	<u>-346 058</u>	<u>-319 966</u>
		-1 684 440	-1 272 939
<b>Rörelseresultat</b>		-53 158	338 983
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Räntekostnader		<u>-124 502</u>	<u>-150 111</u>
Summa resultat från finansiella poster		-124 502	-150 111
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-177 660	188 872
<b>Årets resultat</b>		<b>-177 660</b>	<b>188 872</b>

9

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	46 013 817	45 311 853
Inventarier, verktyg och installationer	7	8 863	13 295
		<u>46 022 680</u>	<u>45 325 148</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		46 022 680	45 325 148
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 422	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>32 375</u>	<u>31 946</u>
		41 797	31 946
Kassa och bank		2 824 336	3 702 743
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 866 133	3 734 689
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 888 813</b>	<b>49 059 837</b>

8

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</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
Kapitaltillskott		910 087	0
Fond för yttre underhåll		300 756	150 378
		<u>42 238 992</u>	<u>41 178 527</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 900 582	-5 939 076
Årets resultat		-177 660	188 872
		<u>-6 078 242</u>	<u>-5 750 204</u>
<b>Summa eget kapital</b>		36 160 750	35 428 323
<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		83 483	68 925
Aktuell skatteskuld		129 426	126 849
Kortfristiga skulder		0	906 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	215 154	229 274
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>428 063</u>	<u>1 331 514</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 888 813</b>	<b>49 059 837</b>

## 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 Hyror och avgifter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	1 265 112	1 265 112
Hysesintäkter bostäder	60 308	59 722
Hysesintäkter lokaler	276 336	274 284
Pant- och överlåtelse	9 075	10 053
Övriga intäkter	20 451	2 751
	<u>1 631 282</u>	<u>1 611 922</u>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vatten	45 312	45 584
Värme	280 334	275 978
El	29 368	26 462
Sophantering	17 540	16 776
Snöröjning	12 612	5 031
Kabel-TV	6 560	6 873
Städning	23 100	23 100
Fastighetsförsäkring	19 040	18 498
Fastighetsförvaltning	84 527	83 640
Hiss enligt avtal	6 126	7 548
Övriga avtal	8 996	8 625
	<u>533 515</u>	<u>518 115</u>

g



<b>Not 3 Reparationer och underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lägenheter	0	10 062
Fastighet	376 857	163 002
Självrisker vid skada	15 640	0
Tvättstuga	1 192	1 165
Hiss	2 319	3 781
Gård/utemiljö	69 281	9 917
	<u>465 289</u>	<u>187 927</u>
<b>Not 4 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionsarvode	32 375	23 219
Fastighetsskatt	64 729	63 915
Datakommunikation	4 518	1 705
Övriga förvaltningskostnader	45 232	20 762
Medlemsavgifter	5 160	0
Trivselkostnader	0	729
Pant- och överlåtelseavgifter	7 280	12 699
Advokatkostnader	93 600	15 400
Bankkostnader	4 681	4 358
Övriga administrativa kostnader	29 435	51 576
	<u>287 010</u>	<u>194 363</u>
<b>Not 5 Styrelsekostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Arvoden till styrelsen	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	12 568	12 568
	<u>52 568</u>	<u>52 568</u>
<b>Not 6 Byggnad och mark</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	29 256 703	29 256 703
Årets anskaffning	1 043 590	0
Ingående anskaffningsvärde mark och markanläggningar	19 269 110	19 269 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 569 403	48 525 813
Ingående avskrivningar	-3 213 960	-2 898 426
Årets avskrivningar	-341 626	-315 534
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 555 586	-3 213 960
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 013 817</b>	<b>45 311 853</b>
Redovisat värde byggnader	26 744 707	26 042 743
Redovisat värde mark	19 269 110	19 269 110
	<u>46 013 817</u>	<u>45 311 853</u>
<p>Avskrivningar avseende byggnad och fastighetsförbättring har beräknas enligt plan av en nyttjandeperiod till 100 år, markanläggningar på 20 år, undercentral till 25 år och nybyggnation balkoner 40 år.</p>		
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	50 126 000	50 126 000
varav byggnad	25 926 000	25 926 000

g

<b>Not 7 Inventarier</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärde	44 319	44 319
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>44 319</u>	<u>44 319</u>
Ingående avskrivningar	-31 024	-26 592
Årets avskrivningar	-4 432	-4 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-35 456</u>	<u>-31 024</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 863</b>	<b>13 295</b>
Avskrivningar enligt plan beräknas till 10 år.		
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	12 693	12 693
Kabel-TV	1 629	1 641
Energihantering	10 263	6 828
Övriga kostnader	7 790	10 784
	<u>32 375</u>	<u>31 946</u>
<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntesats		
SEB (få Danske Bank) 0,94 %	12 300 000	12 300 000
Villkorsändring rörligt	<u>12 300 000</u>	<u>12 300 000</u>
<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	86 167	91 435
Räntekostnader	4 887	3 855
Värme	31 117	40 643
El	2 455	2 885
Revisionsarvode	30 000	27 000
Fastighetsunderhåll	7 960	10 888
Styrelsearvode	52 568	52 568
	<u>215 154</u>	<u>229 274</u>

**Not 11 Ställda säkerheter**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**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**

Ytterligare en fuktskada i en lägenhet utreds under mars/april 2019 där orsaken verkar vara skadat tätskikt. Arbetet med att bygga om förråden till troax (metallförråd) samt ytterligare åtgärder med injektering av väggen för att förhindra grundvatten att komma den vägen pågår under april/maj.

Stockholm den 2019-05-16

Camilla Rydström

Jessica Ohlsson

Helena Eketrapp

Jeanette Westersten

Mikael Persson

Jacob Sievers

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-05-17

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 2018.

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 2018-12-31 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 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

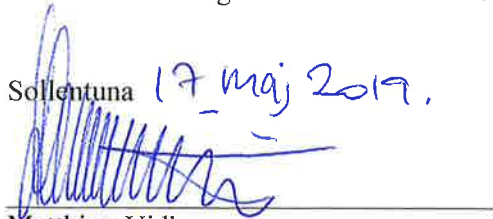
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 bostadsrättslagen.

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

17 maj 2019.

  
Matthias Vidh

Godkänd revisor FAR