

Årsredovisning 2018

BRF HEMTREFNAD
702000-8830

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Noter | 8 |

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

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 1916-11-10.

Styrelsens säte är Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 272 kvm och 2 lokaler om 104 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa genom försäkringsmäklare Leif Bolander & CO AB.

Styrelsens sammansättning

Mats Frisk

Mats Wallander

Sofia Strengbohm

Ulf Christian Borg ordförande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 i förening

Revisorer

Peter Neveling Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls den 2019-05-15.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Övrig verksamhetsinformation

Ny styrelseordförande vald under året (Christian Borg) då föreningens tidigare ordf. Jens Alw flyttat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 047 900 | 1 046 213 | 1 039 825 | 954 417 |
| Resultat efter fin. poster | -112 812 | -8 992 | 219 450 | 195 468 |
| Soliditet, % | 8 | 9 | 8 | 7 |
| Yttre fond | 753 505 | 583 737 | 727 605 | 599 170 |
| Taxeringsvärde | 31 260 000 | 31 260 000 | 31 260 000 | 25 687 000 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 756 | 756 | 756 | 719 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 6 200 | 6 265 | 6 707 | 5 542 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,65 | 1,77 | 2,16 | 2,93 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

| | 2017-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2018-12-31 |
|-----------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|
| Insatser | 190 017 | - | - | 190 017 |
| Upplåtelseavgifter | 752 197 | - | - | 752 197 |
| Fond, yttre underhåll | 583 737 | - | 169 768 | 753 505 |
| Balanserat resultat | -821 561 | -8 992 | -156 300 | -986 853 |
| Årets resultat | -8 992 | 8 992 | -112 812 | -112 812 |
| Eget kapital | 695 398 | 0 | -99 344 | 596 054 |



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -986 853 |
| Årets resultat | <u>-112 812</u> |
| Totalt | -1 099 665 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 156 300 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -241 949 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-1 014 016</u> |
| | -1 099 665 |

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



Resultaträkning

| | Not | 2018-01-01 - 2018-12-31 | 2017-01-01 - 2017-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 047 900 | 1 046 213 |
| Rörelseintäkter | | 8 709 | 13 650 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 056 609 | 1 059 863 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -803 717 | -643 197 |
| Övriga externa kostnader | | -89 296 | -157 015 |
| Personalkostnader | 4 | -56 895 | -61 522 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -108 214 | -82 800 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 058 122 | -944 534 |
| Rörelseresultat | | -1 513 | 115 329 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -111 299 | -124 321 |
| Summa finansiella poster | | -111 299 | -124 321 |
| Resultat efter finansiella poster | | -112 812 | -8 992 |
| Årets resultat | | -112 812 | -8 992 |

cl
MW/SS
B

Balansräkning

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 5-6 | 7 053 790 | 5 688 003 |
| Maskiner och inventarier | | 0 | 1 474 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 7 053 790 | 7 162 004 |
| Summa anläggningstillgångar | | 7 053 790 | 7 162 004 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 33 519 | 0 |
| Övriga fordringar | | 4 958 | 68 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 64 041 | 40 990 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 102 518 | 41 058 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 557 116 | 586 845 |
| Summa kassa och bank | | 557 116 | 586 845 |
| Summa omsättningstillgångar | | 659 634 | 627 903 |
| Summa tillgångar | | 7 713 424 | 7 789 907 |

Balansräkning

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 942 214 | 942 214 |
| Fond för yttre underhåll | | 753 505 | 583 737 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 695 719 | 1 525 951 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -986 853 | -821 561 |
| Årets resultat | | -112 812 | -8 992 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 099 665 | -830 553 |
| Summa eget kapital | | 596 054 | 695 398 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 6 657 140 | 6 727 140 |
| Övriga långfristiga skulder | | 31 350 | 31 350 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 688 490 | 6 758 490 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 70 000 | 70 000 |
| Leverantörsskulder | | 155 797 | 93 214 |
| Skatteskulder | | 5 315 | 8 377 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 593 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 196 175 | 164 428 |
| Summa kortfristiga skulder | | 428 880 | 336 019 |
| Summa eget kapital och skulder | | 7 713 424 | 7 789 907 |


MW SS
JB

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hemtrefnad 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 | 0,5 % |
| Fastighetsförbättringar | 10 % |

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

| Not 2, Nettoomsättning | 2018 | 2017 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 13 080 | 11 089 |
| Hysesintäkter, lokaler | 214 176 | 214 480 |
| Årsavgifter, bostäder | 820 644 | 820 644 |
| Summa | 1 047 900 | 1 046 213 |

| Not 3, Driftkostnader | 2018 | 2017 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktningkostnader | 28 446 | 0 |
| Fastighetsel | 124 096 | 82 548 |
| Fastighetsförsäkringar | 36 370 | 34 639 |
| Fastighetsskatt | 56 699 | 54 790 |
| Fjärrvärme | 97 960 | 138 628 |
| Grovsopor, tidningar | 1 533 | 0 |
| Planerade underhåll | 241 949 | 0 |
| Självrisk | 22 400 | 0 |
| Sophämtning | 17 519 | 20 487 |
| Vatten | 45 824 | 43 791 |
| Övriga köpta tjänster | 0 | 5 800 |
| Övriga rep./underhåll | 130 921 | 259 580 |
| Övriga serviceavtal | 0 | 2 934 |
| Summa | 803 717 | 643 197 |

| Not 4, Personalkostnader | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Lön övrigt | -6 000 | 0 |
| Sociala avgifter | 13 595 | 13 757 |
| Styrelsearvode | 49 300 | 47 765 |
| Summa | 56 895 | 61 522 |

| Not 5, Byggnad och mark | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 6 773 458 | 6 773 458 |
| Årets inköp | 1 524 828 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 8 298 286 | 6 773 458 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -1 085 455 | -1 053 482 |
| Årets avskrivning | -159 041 | -31 972 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 244 496 | -1 085 455 |
| Utgående restvärde enligt plan | 7 053 790 | 5 688 003 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>227 000</i> | <i>227 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 10 322 000 | 10 322 000 |
| Taxeringsvärde mark | 20 938 000 | 20 938 000 |
| Summa | 31 260 000 | 31 260 000 |

N

a
MW SS
B

| Not 6, Maskiner och inventarier | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 565 973 | 41 145 |
| Inköp | -1 524 828 | 1 524 828 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 41 145 | 1 565 973 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -91 973 | -41 145 |
| Avskrivningar | 50 828 | -50 828 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -41 145 | -91 973 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>0</u> | <u>1 474 000</u> |

| Not 7, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|-------------------------------------------|------------------|-----------|------------------|------------------|
| | | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Stadshypotek | 2022-10-30 | 1,42 % | 1 098 340 | 1 168 340 |
| Stadshypotek | 2020-09-30 | 1,56 % | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Stadshypotek | 2021-09-30 | 1,40 % | 1 400 000 | 1 400 000 |
| Stadshypotek | 2021-10-30 | 1,40 % | 778 800 | 778 800 |
| Stadshypotek | 2021-10-30 | 1,40 % | 450 000 | 450 000 |
| Stadshypotek | 2019-02-04 | 1,11 % | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Summa | | | 6 727 140 | 6 797 140 |
| <i>Varav amorteras inom 12 månader</i> | | | 70 000 | 70 000 |

| Not 8, Ställda säkerheter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 7 973 000 | 7 973 000 |
| Summa | 7 973 000 | 7 973 000 |

R

mw @

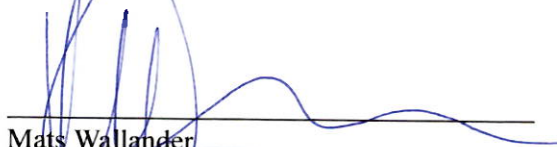
Underskrifter

Stockholm, 2019 - 05 - 28

Ort och datum



Mats Frisk ~~JOKANNA BÄCKSTRÖM, SUPPLEANT~~



Mats Wallander



Sofia Strengbohm



Ulf Christian Borg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 28



Peter Neveling
Revisor