

# Årsredovisning

för

## Brf Hemmet 15

716416-6147

Räkenskapsåret

2018

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Hemmet 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-12-18 och nuvarande stadgar uppdaterades juni 2017.

Föreningens värdeår är 1959.

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

Föreningen äger fastigheten Stockholm Hemmet 15. Fastigheten innehåller 36 bostadslägenheter, samtliga med 1 rok, med en totalyta om 1 386 kvm samt 1 lokal om 42 kvm som upplåts med hyresrätt. Lokalens kontrakt löper till och med 2019-12-31.

Belåning/kvm: 3 756 kr.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan.

### Förvaltning

Fastighetsskötseln har utförts av Activa Rehab Facility AB t o m 20180901. Fr o m 20181001 Danigo AB  
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Princip Redovisning AB.  
Städningen har skötts Svenska Städgruppen AB.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens säte är Stockholm.



### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

- \* Vindsförråden har genomgång från höger, för uppdatering av terrassen.
- \* Fönsterlås i GMF lokalen har installerats.
- \* Styrelsen har, i preventivt syfte, införskaffat skadedjursbekämpning av Anticimex.
- \* Styrelsen har anlitat trädgårdsskötsel vid entrén.
- \* Föreningens hemsida har uppdaterad information om GDPR.
- \* Terrassen har elektronisk bokningssystem, som tvättstugan.
- \* Sopcontainern har fått låsbara luckor och klotter har sanerats.
- \* Årlig takbesiktning har genomförts och godkänts flera år fram.
- \* Avtal med Telenor har undertecknats, fibernät installeras nästa år.
- \* Föreningens fastighetsförvaltare Activa verkar vara på väg i konkurs. Vårt avtal löpte ut 20190201 med tre månaders uppsägning. Avtalet är uppsagt och upphävt på två adresser, men mailadresserna verkar inte finnas längre. Danigo AB fastighetsförvaltning har hjälpt vår fastighetsskötare Kari genom att anställa honom då han inte fått lön från Activa under en tid. Genom Kari har vi alltså fastighetservice från Danigo AB tillsvidare utan avtal. Styrelseordförande Björn Jonzon har granskat Danigo AB och företaget har funnits sedan 2004 och omsätter ca 4,4 mkr/år, inga anmärkningar. Styrelsen har valt att 2019 teckna avtal med Danigo AB.
- \* Föreningen följer en underhållsplan. Kommande renovering är breddning av fastighetens hiss.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar var vid årets början och slut 43 stycken. Under året har det skett 4 st överlåtelser.

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 2018-05-23 haft följande sammansättning:

Björn Jonzon	Ledamot, ordförande
Marie Dahlqvist	Ledamot, kassör
Birger Svensson	Ledamot
Vanja Eriksson	Ledamot

Anna Ruthström	Suppleant
Andreas Åhslund	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Richard Lindberg, RSM

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 120	1 148	1 127	1 158
Resultat efter finansiella poster	135	-110	133	143
Soliditet (%)	32,4	31,0	32,0	31,0

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 982 992	446 418	255 482	-110 207	<b>2 574 685</b>
Disposition av föregående års resultat:		-190 075	79 868	110 207	<b>0</b>
Årets resultat				134 868	<b>134 868</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 982 992</b>	<b>256 343</b>	<b>335 350</b>	<b>134 868</b>	<b>2 709 553</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	335 350
årets vinst	134 868
	<b>470 218</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	109 925
i ny räkning överföres	360 293
	<b>470 218</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 119 807	1 147 805
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 119 807</b>	<b>1 147 805</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-648 029	-909 968
Övriga förvaltningskostnader	4	-120 334	-133 630
Personalkostnader	5	-28 214	-25 257
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 582	-125 582
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-922 159</b>	<b>-1 194 437</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>197 648</b>	<b>-46 632</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-62 780	-63 576
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62 780</b>	<b>-63 575</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>134 868</b>	<b>-110 207</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>134 868</b>	<b>-110 207</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>134 868</b>	<b>-110 207</b>

*pl*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 400 679	7 508 763
Inventarier, verktyg och installationer	8	139 979	157 477
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 540 658</b>	<b>7 666 240</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	9	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 543 458</b>	<b>7 669 040</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		189 527	187 693
Övriga fordringar		12 790	11 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	12 188
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>202 317</b>	<b>211 131</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		620 278	437 347
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>620 278</b>	<b>437 347</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>822 595</b>	<b>648 478</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 366 053</b>	<b>8 317 518</b>

**Balansräkning** Not 2018-12-31 2017-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

***Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

1 982 992

1 982 992

Fond för yttre underhåll

256 343

446 418

**Summa bundet eget kapital**

**2 239 335**

**2 429 410**

***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

335 350

255 482

Årets resultat

134 868

-110 207

**Summa fritt eget kapital**

**470 218**

**145 275**

**Summa eget kapital**

**2 709 553**

**2 574 685**

**Långfristiga skulder**

10

Övriga skulder till kreditinstitut

5 206 000

5 290 000

**Summa långfristiga skulder**

**5 206 000**

**5 290 000**

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

84 000

84 000

Förskott från kunder

4 972

0

Leverantörsskulder

86 826

92 871

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

274 702

275 962

**Summa kortfristiga skulder**

**450 500**

**452 833**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**8 366 053**

**8 317 518**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,77	130
Fastighetsförbättringar	2	50
Maskiner/Inventarier	10	10

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	787 559	787 559
Hysesintäkter lokaler	37 926	37 338
Hysesintäkter p-platser	29 177	43 200
Kabel-TV	51 408	51 408
Värme/bränsle	182 261	182 261
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	6 820	6 715
Påminnelseavgifter	1 140	900
Övriga intäkter	2 669	38 423
Avgift andrahandsuthyrningar	20 848	0
	<b>1 119 808</b>	<b>1 147 804</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	36 112	22 266
Trädgårdsskötsel/gård	41 836	5 820
Städning	37 378	41 026
Hiss	9 637	26 534
Rep/underhåll gemensamma utrymmen	7 555	281 648
Serviceavtal	11 855	11 466
Övriga rep/underhåll	73 597	20 262
Elavgifter	43 106	38 695
Fjärrvärme	185 366	213 576
Vatten	23 409	26 777
Avfallshantering	18 675	16 651
Fastighetsförsäkring	33 412	30 342
Bredband/Kabel-TV	69 399	68 068



Fastighetskatt	1 830	1 830
Fastighetsavgift	48 132	47 340
Stamspolning	0	57 666
Snöröjning/sandning	6 730	0
	<b>648 029</b>	<b>909 967</b>

#### Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2018	2017
Revisionsarvode	22 500	21 375
Arvode ekonomisk förvaltning	65 224	49 184
Administration (porto mm)	5 733	2 907
Bankkostnader	2 597	2 620
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	9 104	8 400
Datakommunikation	5 250	4 101
Övriga fastighetskostnader	9 926	7 510
Befarade förluster	0	37 533
	<b>120 334</b>	<b>133 630</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
<b>Arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvoden och andra ersättningar	22 500	20 250
Sociala kostnader	5 714	5 007
<b>Totala arvoden, andra ersättningar, och sociala kostnader.</b>	<b>28 214</b>	<b>25 257</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader långfristiga skulder	62 780	63 576
	<b>62 780</b>	<b>63 576</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 939 596	8 939 596
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 939 596</b>	<b>8 939 596</b>
Ingående avskrivningar	-1 430 834	-1 322 750
Årets avskrivningar	-108 084	-108 084
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 538 918</b>	<b>-1 430 834</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 400 678</b>	<b>7 508 762</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 583 000	12 583 000
Taxeringsvärden mark	24 000 000	24 000 000
	<b>36 583 000</b>	<b>36 583 000</b>

I anskaffningsvärdet ligger även mark för 1 150 800 kr.

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 975	0
Inköp		174 975
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>174 975</b>	<b>174 975</b>
Ingående avskrivningar	-17 498	0
Årets avskrivningar	-17 498	-17 498
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 996</b>	<b>-17 498</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>139 979</b>	<b>157 477</b>

### Not 9 Ägarintressen i övriga företag

	2018-12-31	2017-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek ränta f n 1,20% villkorsändr.dag 2019-03-14	3 440 000	3 524 000
Stadshypotek ränta 1,60% villkorsändringsdag 2021-06-01	1 850 000	1 850 000
Kortfristig del långfristig skuld	-84 000	-84 000
<b>5 206 000</b>	<b>5 290 000</b>	

Då det ena lånet förfaller inom 1 år kan skulden anses som kortfristig, men då styrelsen avser att sätta om det befintliga lånet ligger det kvar under långfristiga skulder.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	5 500 000	5 500 000
<b>5 500 000</b>	<b>5 500 000</b>	

*W*

Stockholm den 1905-06

Björn Jonzon  
Ordförande



Birge Svensson  
Birger Svensson


Marie Dahlqvist



Vanja Eriksson



Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2019



Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hemmet 15

Org.nr 716416-6147

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hemmet 15 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 revisionssed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Hemmet 15 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

- 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 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 grundar 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 överträdelse 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 8 maj 2019

Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor