

Årsredovisning
för
Brf Huggjärnet 21

716422-0035

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Huggjärnet 21, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Huggjärnet 21 byggdes 1927 och har värdeår 1980. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2443 kvm varav 2004 kvm utgör lägenhetsyta och 439 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 709 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 37 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler och 14 st garageplatser för bil och 3 st MC-platser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor	34 kvm	2017-09-30
Kontor	55 kvm	2018-09-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen själva. Föreningen tar in hjälp vid behov.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Magnus Werner	Ordförande
Annika Melbing	Kassör
Anna Eriksson	Ledamot
Alexander Dahlström	Ledamot
Alexandra Leonhard	Suppleant
Jenny Pedersén	Suppleant

cl

Revisor har varit Carina Toresson på Toresson AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-05-19. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Magnus Werner, Annika Melbing och Alexandra Leonhard.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvode till styrelsen om 36 000 kr har utbetalats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Målning av trapphuset (421 250 kr)
- Uppdatering av föreningens hemsida
- Införande av elektronisk fakturahantering

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Gård	2001
Garage	2002
Värmeanläggning/expansionskärl	2009
Värmeanläggning/ny värmecentral	2014
Renovering av garagegolv	2015
Hiss byte av grindar	2015

Planerad åtgärd	År	Kostnad
Renovering av tvättstuga	2017	ca 352 800 kr
Åtgärder för ökad driftsäkerhet av hissar	2017	okänt

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 53

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid årets slut: 53

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 54 645 000 kr varav 30 740 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 52 000 000 kr samt lokaler 2 645 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade..

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med

cl

Flerårsöversikt (Kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 619 543	1 614 554	1 606 360	1 548 237
Resultat efter fin. Poster	-153 216	-838 102	-790 992	33 218
Soliditet %	75	73	76	76
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	587	587	587	569
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 526	2 538	2 555	2 674
Elkostnad/kvm totalyta	17	19	20	22
Värmekostnad/kvm totalyta	130	140	140	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	20	20	20
Avsättn. till underh.fond/kvm tot.	70	66	66	66

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balkong- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 003 793	51 590	692 549	-761 377	-838 103	16 148 452
Avsättning balkongfond		13 440				13 440
Reservering yttre fond			169 935	-169 935		0
Disposition av föregående års resultat:				-838 103	838 103	0
Årets resultat					-153 216	-153 216
Belopp vid årets utgång	17 003 793	65 030	862 484	-1 769 415	-153 216	16 008 676

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 599 479
reservering yttre fond enligt stadgar	-169 935
årets förlust	-153 216
	-1 922 630

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 922 630
	-1 922 630

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

5

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 619 543	1 614 554
Summa rörelseintäkter		1 619 543	1 614 554
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 231 794	-1 905 874
Övriga externa kostnader	3	-96 043	-91 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 259	-370 259
Summa rörelsekostnader		-1 698 096	-2 367 937
Rörelseresultat		-78 553	-753 383
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 742	308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 405	-85 028
Summa finansiella poster		-74 663	-84 720
Resultat efter finansiella poster		-153 216	-838 103
Resultat före skatt		-153 216	-838 103
Årets resultat		-153 216	-838 103

CS

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

18 907 049

19 277 308

Summa materiella anläggningstillgångar

18 907 049

19 277 308

Summa anläggningstillgångar

18 907 049

19 277 308

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 339

0

Övriga fordringar

25 804

41 605

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

103 051

101 374

Summa kortfristiga fordringar

134 194

142 979

Kassa och bank

Kassa och bank

2 389 048

2 160 804

Summa kassa och bank

2 389 048

2 160 804

Summa omsättningstillgångar

2 523 242

2 303 783

SUMMA TILLGÅNGAR

21 430 291

21 581 091

cl

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

17 003 793

17 003 793

Fond för yttre underhåll

862 484

692 549

Övriga fonder

65 030

51 590

Summa bundet eget kapital

17 931 307

17 747 932

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 769 414

-761 377

Årets resultat

-153 216

-838 103

Summa fritt eget kapital

-1 922 630

-1 599 480

Summa eget kapital

16 008 677

16 148 452

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

5 061 886

5 085 478

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

-11 796

-35 388

Summa långfristiga skulder

5 050 090

5 050 090

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

11 796

35 388

Leverantörsskulder

115 127

195 564

Förutbetalda avgifter och hyror

186 475

148 391

Upplupna kostnader

8

58 126

3 206

Summa kortfristiga skulder

371 524

382 549

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 430 291

21 581 091

CS

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Värmeanläggning	20 år
Gård	20 år
Garage	20 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Renovering av tvättstuga (ca 352 800 kr)
- Slutbesiktning av OVK.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 175 827	1 175 827
Årsavgifter garage	1 125	0
Hysesintäkter lokaler	109 412	109 200
Hysesintäkter garage	239 900	233 385
Hysesintäkt bredband	71 280	71 280
Ei	700	650
Påminnelseavgift	400	200
Pantförskrivningsavgift	5 773	3 560
Överlåtelseavgift	4 437	5 565
Administrativ avgift	0	100
Andrahandsuthyrning	10 713	7 883
Öres- och kronutjämning	-25	-24
Övriga rörelseintäkter	0	6 927
	1 619 542	1 614 553

8

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Städning grundavtal	63 191	61 644
Städning extradebiteringar	0	1 044
Hyra av entrémattor	4 630	4 552
Rengöring/sanering	1 525	0
Sotning	0	5 388
OVK	0	67 000
Övr. besiktn./kontroller	3 270	7 126
Serviceavtal	1 674	1 621
Hiss serviceavtal	11 410	15 842
Tvättstuga	6 750	9 918
Trapphus	421 250	2 693
Källarutrymme	0	3 125
Dörrar och lås	880	6 376
VA	0	6 678
Ventilation	4 596	0
El	16 157	0
Hissar	15 693	125 450
Tak	0	43 813
Fönster	0	437 789
Gård	799	2 062
Garage och p-platser	0	489 585
Övriga rep./underhåll	100	0
Elavgifter	41 612	39 084
Uppvärmning	317 756	293 217
Vatten	47 585	42 391
Sophämtning	31 336	29 416
Grovsopor	16 753	15 337
Fastighetsförsäkring	51 102	48 978
Kabel-tv	29 079	35 024
Bredband	71 280	53 460
Fastighetsskatt	26 450	11 270
Kommunal fastighetsavgift	46 916	45 991
	1 231 794	1 905 874

5

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	0	798
Förbrukningsmaterial	7 630	8 246
Hemsida	1 028	0
Administration, kontorsmaterie	2 649	5 887
Styrelseomkostnader	5 000	4 100
Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 500
Möteskostnader	9 375	10 625
Arvode ekonomisk förvaltn.	41 689	39 736
Extradeb. ekonomiskförvaltn	5 716	1 047
Bankkostnader	3 067	2 795
Tidning/tidskrifter/facklitter	450	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 070	5 070
Trivselkostnader	869	0
	96 043	91 804

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 647 291	20 647 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 647 291	20 647 291
Ingående avskrivningar	-4 587 133	-4 216 874
Årets avskrivningar	-370 259	-370 259
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 957 392	-4 587 133
Utgående redovisat värde	15 689 899	16 060 158
Taxeringsvärden byggnader	23 905 000	22 127 000
Taxeringsvärden mark	30 740 000	23 800 000
	54 645 000	45 927 000
Bokfört värde byggnader	15 689 899	16 060 158
Bokfört värde mark	3 217 150	3 217 150
	18 907 049	19 277 308

cl

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	53 429	51 102
Förutbetald kabel-tv	6 863	8 955
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 327	9 934
Förutbetald hisservice	8 542	8 493
Förutbetalt bredband	17 820	17 820
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	5 070	5 070
	103 051	101 374

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,78	2017-10-30	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	1,20	3 mån	3 461 886	3 485 478
			5 061 886	5 085 478
Kortfristig del av långfristig skuld			11 796	35 388

Not 7 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	13 062 400	13 062 400
	13 062 400	13 062 400

CS

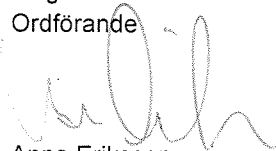
Not 8 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad el	3 157	754
Upplupen räntekostnad	2 683	2 452
Upplupen kostnad städning	5 137	0
Upplupen kostnad grovsopor	1 166	0
Upplupen kostnad värme	45 983	0
	58 126	3 206

Stockholm den 20 / 4 2017



Magnus Werner
Ordförande



Anna Eriksson
Ledamot



Annika Melbing
Kassör



Alexander Dahlström
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2017



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Huggjärnet 21, org.nr 716422-0035.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Huggjärnet 21 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2016 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella 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 BRF
Huggjärnet 21 för räkenskapsåret 2016 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 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.

5

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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

överträdelser 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 21 april 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson