

Årsredovisning
för
Brf Huggjärnet 21
716422-0035

Räkenskapsåret
2017

Styrelsen för Brf Huggjärnet 21, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 5 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler och 17 st garageplatser, varav 14 st är för bil och 3 st är för MC

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor	34 kvm	2020-09-30
Kontor	55 kvm	2018-09-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum 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
Max Flick	Ledamot
Nick Alina	Suppleant
Jenny Pedersen	Suppleant

d

MF

MW

ae

don

Revisor har varit Carina Toresson vid Toresson Revision AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Magnus Werner, Annika Melbing, Anna Eriksson och Jenny Pedersen.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 14 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft medlem som ingår i Trivselgruppen som erhåller arvode.

Arvode till styrelsen har betalats ut om 36 000 kr totalt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av tvättstugan inkl byte av maskiner för 378 000 kr
- Skrev om lånen i november 2017. Nu ett lån istället för två, till en Stibor ränta om 0,9 % bundet 1 år.
- Föreningen har momsregistrerat sig. Detta är krav för att hyra ut garageplatser till externa parter.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Gård	2001
Garage	2002
Värmeanläggning/expansionskärl	2009
Värmeanläggning/ny värmecentral	2015
Renovering av garagegolv	2015
Renovering av tvättstuga	2017

Planerad åtgärd	År	Kostnad
Installation av barnvagnshylla och cykelkrokar i barnvagnsrummet	2018	ca 25 000 kr
Torkrumsmålning	2018	ca 32 000 kr

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 50
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid årets slut: 48

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 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

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

0

de
MF
MR
Mon

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 643 939	1 619 543	1 614 554	1 606 360
Resultat efter fin. Poster	-121 789	-153 216	-838 102	-790 992
Soliditet %	75	75	73	76
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	587	587	587	587
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 524	2 526	2 538	2 555
Elkostnad/kvm totalyta	14	17	19	20
Värmekostnad/kvm totalyta	130	130	140	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	20	20
Avsättn. till underh.fond/kvm tot.	70	70	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	65 030	862 484	-1 769 415	-153 216	16 008 676
Avsättning balkongfond		13 440				13 440
Reservering yttre fond			169 935	-169 935		0
Disposition av föregående års resultat:				-153 216	153 216	0
Årets resultat					-121 789	-121 789
Belopp vid årets utgång	17 003 793	78 470	1 032 419	-2 092 566	-121 789	15 900 327

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 922 630
reservering yttre fond enligt stadgar	-169 935
årets förlust	-121 789
	-2 214 354
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 214 354
	-2 214 354

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

d

11 F
ae mr
ban

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 643 938	1 619 543
Summa rörelseintäkter		1 643 938	1 619 543
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 188 123	-1 231 794
Övriga externa kostnader	3	-99 808	-96 043
Arvoden och personalkostnader		-47 311	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 259	-370 259
Summa rörelsekostnader		-1 705 501	-1 698 096
Rörelseresultat		-61 563	-78 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 188	8 742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 414	-83 405
Summa finansiella poster		-60 226	-74 663
Resultat efter finansiella poster		-121 789	-153 216
Resultat före skatt		-121 789	-153 216
Årets resultat		-121 789	-153 216

d

MF
mr al
aan

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

18 536 790

18 907 049

Summa materiella anläggningstillgångar

18 536 790

18 907 049

Summa anläggningstillgångar

18 536 790

18 907 049

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 500

5 339

Övriga fordringar

24 068

25 804

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

109 381

103 051

Summa kortfristiga fordringar

135 949

134 194

Kassa och bank

Kassa och bank

2 612 634

2 389 048

Summa kassa och bank

2 612 634

2 389 048

Summa omsättningstillgångar

2 748 583

2 523 242

SUMMA TILLGÅNGAR

21 285 373

21 430 291

d

NF
OK MW
mon

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

17 003 793

17 003 793

Fond för yttre underhåll

1 032 419

862 484

Övriga fonder

78 470

65 030

Summa bundet eget kapital

18 114 682

17 931 307

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 092 565

-1 769 414

Årets resultat

-121 789

-153 216

Summa fritt eget kapital

-2 214 354

-1 922 630

Summa eget kapital

15 900 328

16 008 677

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

5 056 262

5 061 886

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

-11 796

-11 796

Summa långfristiga skulder

5 044 466

5 050 090

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

11 796

11 796

Leverantörsskulder

81 379

115 127

Övriga skulder

27 906

0

Förutbetalda avgifter och hyror

162 974

186 475

Upplupna kostnader

8

56 524

58 126

Summa kortfristiga skulder

340 579

371 524

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 285 373

21 430 291

MF
ae MW
Bm

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

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 175 827	1 175 827
Årsavgifter garage	3 375	1 125
Hysesintäkter lokaler	82 836	109 412
Hysesintäkter lokaler, moms	27 612	0
Hysesintäkter garage	217 550	239 900
Hysesintäkter garage, moms	14 400	0
Hysesintäkt bredband	71 280	71 280
El	196	700
Påminnelseavgift	350	400
Pantförskrivningsavgift	2 225	5 773
Överlåtelseavgift	3 360	4 437
Administrativ avgift	100	0
Andrahandsuthyrning	12 443	10 713
Öres- och kronutjämning	-15	-25
Övriga rörelseintäkter	32 400	0
	1 643 939	1 619 542

d

MF
al
AM

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Städning grundavtal	61 581	63 191
Hyra av entrémattor	4 676	4 630
Rengöring/sanering	4 206	1 525
Övr. besiktn./kontroller	0	3 270
Serviceavtal	1 715	1 674
Hiss serviceavtal	14 008	11 410
Tvättstuga	387 222	6 750
Trapphus	1 905	421 250
Dörrar och lås	496	880
Övernattn./gästlägenhet	440	0
Ventilation	0	4 596
El	0	16 157
Hissar	29 498	15 693
Gård	0	799
Övriga rep./underhåll	0	100
Elavgifter	33 570	41 612
Uppvärmning	317 641	317 756
Vatten	49 979	47 585
Sophämtning	32 354	31 336
Grovsopor	21 670	16 753
Fastighetsförsäkring	53 429	51 102
Kabel-tv	27 349	29 079
Bredband	71 280	71 280
Fastighetsskatt	26 450	26 450
Kommunal fastighetsavgift	48 655	46 916
	1 188 124	1 231 794

d

MF
al mw
AM

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	3 075	7 630
Hemsida	1 197	1 028
Administration, kontorsmaterie	1 544	2 649
Styrelseomkostnader	0	5 000
Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 500
Möteskostnader	10 225	9 375
Arvode ekonomisk förvaltn.	45 308	41 689
Extradeb. ekonomiskförvaltn	560	5 716
Konsultarvoden	13 000	0
Bankkostnader	6 329	3 067
Tidning/tidskrifter/facklitter	0	450
Medlems- och föreningsavgifter	5 070	5 070
Trivselkostnader	0	869
	99 808	96 043

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 647 291	20 647 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 647 291	20 647 291
Ingående avskrivningar	-4 957 392	-4 587 133
Årets avskrivningar	-370 259	-370 259
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 327 651	-4 957 392
Utgående redovisat värde	15 319 640	15 689 899
Taxeringsvärden byggnader	23 905 000	23 905 000
Taxeringsvärden mark	30 740 000	30 740 000
	54 645 000	54 645 000
Bokfört värde byggnader	15 319 640	15 689 899
Bokfört värde mark	3 217 150	3 217 150
	18 536 790	18 907 049

d

MF
AQ 14
AM

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	56 629	53 429
Förutbetald kabel-tv	6 914	6 863
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 482	11 327
Förutbetald hisservice	8 575	8 542
Förutbetalt bredband	17 762	17 820
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	5 070	5 070
Förskottsbetald amortering	2 949	0
	109 381	103 051

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek			0	1 600 000
Stadshypotek			0	3 461 886
Stadshypotek	0,9	2018-10-30	5 056 262	0
			5 056 262	5 061 886
Kortfristig del av långfristig skuld			11 796	11 796

Not 7 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	13 062 400	13 062 400
	13 062 400	13 062 400

U

MF
RL
AM

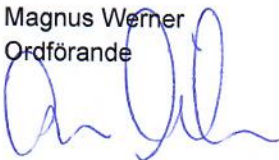
Not 8 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad el	3 104	3 157
Upplupen räntekostnad	0	2 683
Upplupen kostnad städning	5 120	5 137
Upplupen kostnad grovsopor	1 520	1 166
Upplupen kostnad värme	46 780	45 983
	56 524	58 126

Stockholm den 15/3 2018



Magnus Werner
Ordförande



Anna Eriksson
Ledamot



Annika Melbing
Kassör



Max Flick
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2018



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 2017.

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 2017 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 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 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:

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 16 april 2018



Carina Toresson