

Årsredovisning

för

BRF Hemmet 9

769603-9168

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för BRF Hemmet 9, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Medlemsinformation

Föreningen hade per den 31 dec 2018 fyrtiofyra (44) medlemslägenheter och två (2) lägenheter upplåtna med hyresrätt samt tre (3) lokalhyresgäster. Under året har två (2) överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Persson	ordförande
Susanne Tidhult	ledamot
Simon Kollberg	ledamot
Maarit Suopanki	ledamot
Janie Niklasson	suppleant

Styrelsens sammanträden

Elva (11) protokollförda sammanträden.
En (1) årsstämma

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Arvode för 2018 har utgått till styrelsen med 62 500 kronor exkl sociala avgifter. Detta utbetalas under 2019.

Revisor

Marie Sennermalm	extern revisor
Martin Andersson	intern revisor

Valberedning

Anne-Marie Katz

Förvaltning mm

Botema Fastighets AB	Ekonomisk förvaltning
BK Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Ren Standard	Fastighetsstädning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsen anlitate Fagerströms Konsult & Byggnads AB, Leksand, för att upprätta en underhållsplan. Den levererades under våren. En upptäckt som gjordes i samband med

BRF Hemmet 9
Org.nr 769603-9168

underhållsplanens takbesiktning, var att det växte björkar både på piskbalkongen och på taket. De behövde omedelbart avlägsnas, vilket gjordes av föreningens fastighetsskötare BK. För övrigt löd konsultens utlåtande: "Fastighet i mycket gott skick och som med ett klokt underhållsarbete har goda förutsättningar att behålla en hög standard och även en god ekonomi."

I oktober månad togs den nya undercentralen i drift. Det innebär att föreningen nu på ett annat sätt än tidigare kan påverka energiförbrukningen.

En lagstadgad energideklaration påbörjades, men slutfördes inte under 2018 utan först i början av 2019. På grund av installationen av den nya undercentralen informerade energiingenjören om att deklARATIONEN sannolikt är missvisande; han kommer därför att kostnadsfritt göra en ny deklARATION inom 3 år.

Under året drabbades vi av två vattenläckage: i lgh 1204 och i cykelrummet/källaren. Båda har åtgärdats.

Med stöd av de nya stadgarna började föreningen från den 1 juli att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning. Avgiften är tio procent av gällande prisbasbelopp per år. 2018 var prisbasbeloppet 45 500 kronor.

Föreningen har ingått nytt 5-årsavtal med Stockholms Stadsnät. Avtalet innebär ökad prestanda på bredbandet men även en kostnadssänkning för föreningen.

För att komma tillrätta med problemet att porten inte stängs ordentligt vintertid har styrelsen låtit installera en ny stängningsanordning.

Styrelsens strategi

Föreningen befinner sig i en, till större del, förvaltande fas. Alla större renoveringar är nu avklarade, ekonomin i balans och förädlingen av lägenhetsbeståndet fortsätter. Vi har två hyreslägenheter kvar.

Redovisat resultat

Årets resultat före avskrivningar	799 075 kronor
Årets resultat efter avskrivningar	384 787 kronor

Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat balanseras i ny räkning. I övrigt hänvisas till bifogade balans- och resultaträkningar.

Föreningens ekonomi

Årets resultat
Årets resultat visar ett överskott om 384 787 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018.

Lån

Föreningen har fyra lån hos Swedbank om 18 000 000 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1% av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1337 kr per bostadslägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 110	2 097	2 126	2 018	2 062
Resultat efter finansiella poster	384	399	284	-304	-174
Soliditet (%)	64,5	64,2	63,9	63,8	63,9

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 314 576	5 692 460	2 045 707	-5 242 380	399 354	33 209 717
Disp av föreg års resultat				399 354	-399 354	0
Förändring under året			204 516	-204 516	384 787	384 787
Belopp vid årets utgång	30 314 576	5 692 460	2 250 223	-5 047 542	384 787	33 594 504

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 047 542
årets vinst	384 787
	-4 662 755

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	204 516
i ny räkning överföres	-4 867 271
	-4 662 755

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 110 163	2 096 901
Övriga rörelseintäkter	2	38 278	17 485
Summa rörelseintäkter		2 148 441	2 114 386
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-665 749	-670 315
Driftkostnader	4	-346 420	-361 927
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-154 734	-104 725
Personalkostnader	6	-82 138	-80 824
Avskrivningar	7	-414 288	-414 288
Summa rörelsekostnader		-1 663 329	-1 632 079
Rörelseresultat		485 112	482 307
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 325	-82 954
Summa finansiella poster		-100 325	-82 953
Resultat efter finansiella poster		384 787	399 354
Årets resultat		384 787	399 354

AP

BRF Hemmet 9
Org.nr 769603-9168

6 (12)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

48 829 500

49 243 788

Summa materiella anläggningstillgångar

48 829 500

49 243 788

Summa anläggningstillgångar

48 829 500

49 243 788

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 778

0

Övriga fordringar

1 314

1 314

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 156

22 472

Summa kortfristiga fordringar

31 248

23 786

Kassa och bank

Kassa och bank

3 230 718

2 484 267

Summa kassa och bank

3 230 718

2 484 267

Summa omsättningstillgångar

3 261 966

2 508 053

SUMMA TILLGÅNGAR

52 091 466

51 751 841

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

36 007 036 36 007 036

Fond för yttre underhåll

2 250 223 2 045 707

Summa bundet eget kapital

38 257 259 38 052 743

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-5 047 542 -5 242 380

Årets resultat

384 787 399 354

Summa ansamlad förlust

-4 662 755 -4 843 026

Summa eget kapital

33 594 504 33 209 717

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9 18 000 000 18 000 000

Övriga skulder

21 500 21 500

Summa långfristiga skulder

18 021 500 18 021 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

122 838 90 820

Skatteskulder

8 095 11 056

Övriga skulder

39 855 37 717

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

304 674 381 031

Summa kortfristiga skulder

475 462 520 624

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 091 466

51 751 841

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker öveföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalvis för lokalhyresgäster och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	0,75
Stambyte	0,75
Ombyggnation/fönsterrenovering	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 213 332	1 213 332
Hyror bostäder	105 117	104 135
Hyror lokaler	719 360	707 007
Fast.skatt	71 720	71 720
Kabel-TV	634	707
	2 110 163	2 096 901

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 799	4 670
Övriga ersättningar och intäkter	20 086	12 815
Uthyrning 2:a hand	15 393	0
	38 278	17 485

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Övriga reparationer	-101 879	-113 938
El	-55 302	-51 192
Värme	-396 956	-404 948
Vatten och avlopp	-57 838	-50 244
Sophämtning/renhållning	-53 774	-49 993
	-665 749	-670 315

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	-38 073	-37 698
Besiktning hiss	-1 248	-1 212
Hisservice	-7 804	-3 927
Entrémattor	-4 165	-4 092
Övriga fastighetskostnader	-11 282	-17 710
Fastighetsförsäkring	-19 622	-18 367
Kabel-tv	-45 856	-45 000
Bredband	-48 024	-65 182
F-skötsel	-37 125	-36 529
Fastighetsskatt	-133 222	-132 210
	-346 421	-361 927

Not 5 vriga förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	-6 819	-7 619
Rådgivning	-43 843	-16 872
Fastighetsförvaltning	-75 504	-73 790
Möteskostnader	-16 460	0
Bankkostnader	-6 673	-6 444
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 435	0
	-154 734	-104 725

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	-82 138	-80 824
	-82 138	-80 824

Not 7 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnad/Stambyte	-341 857	-341 857
Ombyggnad	-72 431	-72 431
	-414 288	-414 288

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början (Byggnad och mark)	35 558 650	35 558 650
Vid årets början (Stambyte)	18 557 189	18 557 189
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	54 115 839	54 115 839
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 234 210	-4 892 353
Årets avskrivningar enligt plan	-341 857	-341 857
Utgående avskrivning enligt plan	-5 576 067	-5 234 210
Planenligt restvärde vid årets slut	48 539 772	48 881 629
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 110 000	29 110 000
Mark	39 062 000	39 062 000
	68 172 000	68 172 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	61 000 000	61 000 000
Lokaler	7 172 000	7 172 000

AS

BRF Hemmet 9
Org.nr 769603-9168

	68 172 000	68 172 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	724 314	724 314
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	724 314	724 314
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-362 155	-289 724
Årets avskrivningar enligt plan	-72 431	-72 431
Utgående avskrivning enligt plan	-434 586	-362 155
	289 728	362 159
Planenligt restvärde vid årets slut		
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	48 539 772	48 881 629
Ombyggnad	289 728	362 159
	48 829 500	49 243 788

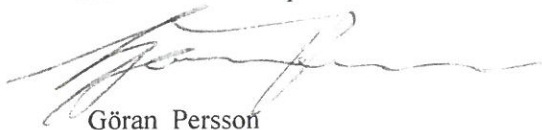
Not 9 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,452	rörlig	3 500 000	3 500 000
Swedbank	0,803	rörlig	6 000 000	6 000 000
Swedbank	0,803	rörlig	2 500 000	2 500 000
Swedbank	0,803	rörlig	6 000 000	6 000 000
			18 000 000	18 000 000
			0	0
Kortfristig del av långfristig skuld				

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	19 300 000	19 300 000
	19 300 000	19 300 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

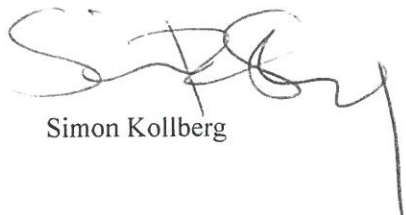
Stockholm den 1 april 2019




Göran Persson



Susanne Tidhult

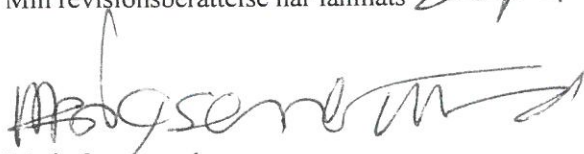


Simon Kollberg



Maarit Suopanki

Min revisionsberättelse har lämnats 23 april 2019



Marie Sepnermalm
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEMMET 9

Organisationsnummer: 769606-9168

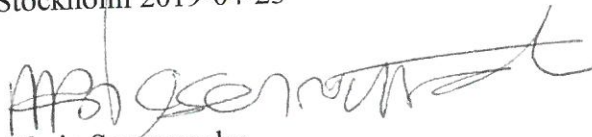
Jag har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret
2018-01-01 -- 2018-12-31

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande årsredovisning,
räkenskaperna eller förvaltning.

Jag tillstyrker att föreningsmötet

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- godkänner dispositionen av **årets vinst 384.787 kr**
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2019-04-23



Marie Sennermalm
Revisor