

# Årsredovisning

för

## BRF Hemmet 9

769603-9168

Räkenskapsåret

2017

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6

Styrelsen för BRF Hemmet 9, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2017 fyrtiofyra (44) medlemslägenheter och två (2) lägenheter upplåtna med hyresrätt samt tre (3) lokalhyresgäster.  
Under året har tre (3) överlåtelse skett.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Persson	ordförande
Susanne Tidhult	ledamot fr o m sept sekreterare
Simon Kollberg	ledamot fr o m maj
Birgitta Elthammar	ledamot fr o m maj
Erica Josefsson	ledamot sekreterare t o m sept
Carl Dagne	ledamot t o m maj
Anne-Marie Katz	suppleant fr o m maj
Janie Niklasson	suppleant

### Styrelsens sammanträden

Åtta (8) protokollförda sammanträden.  
En (1) årsstämma  
En (1) extrastämma

### Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Arvode har utgått till styrelsen med 59 300 kronor exkl sociala avgifter.

### Revisor

Marie Sennermalm	extern revisor
Martin Andersson	intern revisor

### Valberedning

Maarit Suopanki

### Förvaltning mm

Botema Fastighets AB	Ekonomisk förvaltning
BK Fastighetsservice	Fastighetskötsel
Ren Standard	Fastighetsstädning

MS.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Styrelsen tog fram ändrade stadgar som presenterades på ordinarie årsstämman 22 maj. Stämman antog enhälligt de nya stadgarna. För att stadgarna skulle träda i kraft krävdes ytterligare ett stämmobeslut med minst 2/3 majoritet. Styrelsen kallade till en extrastämma den 28 augusti, som enhälligt antog de ändrade stadgarna. De registrerades kort därefter hos Bolagsverket och trädde i kraft.

Föreningen uppdaterade under året ordningsreglerna, som finns tillgängliga på föreningens hemsida.

Föreningen fick en ny hyresgäst, Dukat AB som flyttade in efter Gone North Games på plan 1. Dukat bedriver handel på internet av inredningsvaror, glas och porslin.

Stampsplning av köks- och badrumsstammar genomfördes i början av året.

Den tidigare påbörjade cykelrensningen avslutades och de cyklar som en tid hade förvarats i källaren fraktades bort av ett externt företag. Det var också ett led i processen att skapa utrymme för den nya undercentralen.

Avtal för installation av ny undercentral undertecknades. Arbetet har påbörjats under 2018.

Förberedelsearbetet med att göra det möjligt att betala hyran via autogiro slutfördes under 2017. Från med första kvartalet 2018 är det möjligt att betala via autogiro.

### **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	813 642 kronor
Årets resultat efter avskrivningar	399 354 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 399 354 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna.

#### *Årsavgifter*

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

#### *Lån*

Föreningen har fyra lån hos Swedbank om 18 000000 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 1315 kr per bostadslägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	2 097	2 126	2 018	2 062
Resultat efter finansiella poster	399	284	-304	-174
Soliditet (%)	64,2	63,9	63,8	63,9

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	30 314 576	5 692 460	1 841 191	-5 322 118	284 254	32 810 363
Disp av föreg års resultat				284 254	-284 254	0
Förändring under året			204 516	-204 516	399 354	399 354
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 314 576</b>	<b>5 692 460</b>	<b>2 045 707</b>	<b>-5 242 380</b>	<b>399 354</b>	<b>33 209 717</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 037 864
årets vinst	399 354
	<b>-4 638 510</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	204 516
i ny räkning överföres	-4 843 026
	<b>-4 638 510</b>

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

IR

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 096 901	2 126 459
Övriga rörelseintäkter	2	17 485	108 291
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 114 386</b>	<b>2 234 750</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-670 315	-697 957
Driftskostnader	4	-361 927	-361 802
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-104 725	-249 612
Personalkostnader	6	-80 824	-88 600
Avskrivningar	7	-414 288	-414 288
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 632 079</b>	<b>-1 812 259</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>482 307</b>	<b>422 491</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 954	-138 294
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-82 953</b>	<b>-138 237</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>399 354</b>	<b>284 254</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>399 354</b>	<b>284 254</b>

*MAS*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	49 243 788	49 658 076
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 243 788</b>	<b>49 658 076</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 243 788</b>	<b>49 658 076</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 314	1 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 472	25 251
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 786</b>	<b>26 564</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 484 267	1 663 564
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 484 267</b>	<b>1 663 564</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 508 053</b>	<b>1 690 128</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 751 841</b>	<b>51 348 204</b>

VAB

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 007 036	36 007 036
Fond för yttre underhåll		2 045 707	1 841 191
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 052 743</b>	<b>37 848 227</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 242 380	-5 322 118
Årets resultat		399 354	284 254
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 843 026</b>	<b>-5 037 864</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 209 717</b>	<b>32 810 363</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 000 000	18 000 000
Övriga skulder		21 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 021 500</b>	<b>18 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		90 820	12 801
Skatteskulder		11 056	8 894
Övriga skulder		37 717	40 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		381 031	475 720
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>520 624</b>	<b>537 841</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 751 841</b>	<b>51 348 204</b>



## 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 överföring 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 balansomsättning.

### Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 213 332	1 213 332
Hyror bostäder	104 135	103 316
Hyror lokaler	707 007	733 926
Fast.skatt	71 720	75 185
Kabel-TV	707	700
	<b>2 096 901</b>	<b>2 126 459</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 670	4 115
Övriga ersättningar och intäkter	12 815	104 176
	<b>17 485</b>	<b>108 291</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Övriga reparationer	-113 938	-99 294
El	-51 192	-52 992
Värme	-404 948	-428 457
Vatten och avlopp	-50 244	-60 969
Sophämtning/renhållning	-49 993	-56 246
	<b>-670 315</b>	<b>-697 958</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-37 698	-38 729
Besiktning hiss	-1 212	-1 187
Hisservice	-3 927	-18 678
Entrémattor	-4 092	-3 977
Övriga fastighetskostnader	-17 710	-10 719
Fastighetsförsäkring	-18 367	-16 536
Kabel-tv	-45 000	-44 388
Bredband	-65 182	-60 426
F-skötsel	-36 529	-37 113
Fastighetsskatt	-132 210	-130 048
	<b>-361 927</b>	<b>-361 801</b>



**Not 5 vriga förvaltnings- och externa kostnader**

	2017	2016
Revisionsarvoden	-7 619	-6 819
Rådgivning	-16 872	-163 268
Fastighetsförvaltning	-73 790	-72 933
Bankkostnader	-6 444	-6 592
	<b>-104 725</b>	<b>-249 612</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017	2016
Styrelsearvode	-80 824	-88 600
	<b>-80 824</b>	<b>-88 600</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	2017	2016
Byggnad/Stambyte	-341 857	-341 857
Ombyggnad	-72 431	-72 431
	<b>-414 288</b>	<b>-414 288</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
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
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>54 115 839</b>	<b>54 115 839</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-4 892 353	-4 550 496
Årets avskrivningar enligt plan	-341 857	-341 857
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 234 210</b>	<b>-4 892 353</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>48 881 629</b>	<b>49 223 486</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	29 110 000	29 110 000
Mark	39 062 000	39 062 000
	<b>68 172 000</b>	<b>68 172 000</b>



**Uppdelning av taxeringsvärde**

Bostäder	61 000 000	61 000 000
Lokaler	7 172 000	7 172 000
	<b>68 172 000</b>	<b>68 172 000</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad**

Vid årets början	724 314	724 314
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>724 314</b>	<b>724 314</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-289 724	-217 293
Årets avskrivningar enligt plan	-72 431	-72 431
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-362 155</b>	<b>-289 724</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**362 159                      434 590**

**Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark**

Byggnader och mark	48 881 629	49 223 486
Ombyggnad	362 159	434 590
	<b>49 243 788</b>	<b>49 658 076</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,399	rörlig	3 500 000	3 500 000
Swedbank	0,397	rörlig	6 000 000	6 000 000
Swedbank	0,397	rörlig	2 500 000	2 500 000
Swedbank	0,397	rörlig	6 000 000	6 000 000
			<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

Kortfristig del av långfristig  
skuld

0

0

**Not 10 Ställda säkerheter**

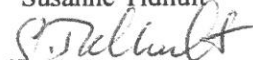
	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	19 300 000	19 300 000
	<b>19 300 000</b>	<b>19 300 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

*MAS*

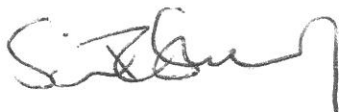
Göran Persson



Susanne Tidhult



Simon Kollberg

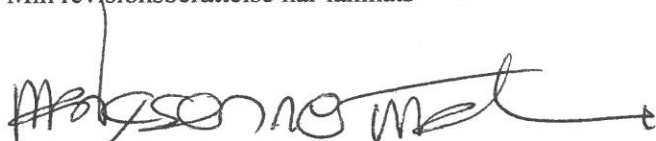


Birgitta Elthammar

Ej närvarande / var flyttat

Min revisionsberättelse har lämnats

2018-05-03



Marie Sønnermalm  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

för

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEMMET 9

Organisationsnummer: 769606-9168

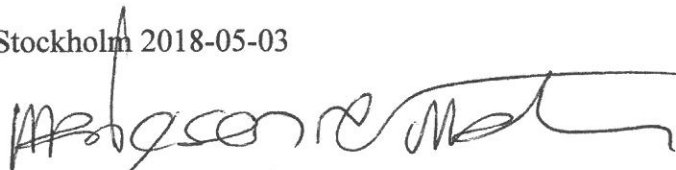
Jag har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret  
**2017-01-01 -- 2017-12-31**

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 **399.354 kr**
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2018-05-03



Marie Sennermalm  
Revisor