

Årsredovisning

2020

DROTTNINGHOLMSVAGEN 37



Brf Hemmet 18

1965–2019

Föreningens fastighet Hemmet 18 byggdes 1963–65 och ligger vid Fridhemsplan med utmärkta kommunikationer och samtidigt bara ett stenkast från Rålambshovsparken och Norr Mälärstrand.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där bostadsrättsföreningen äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

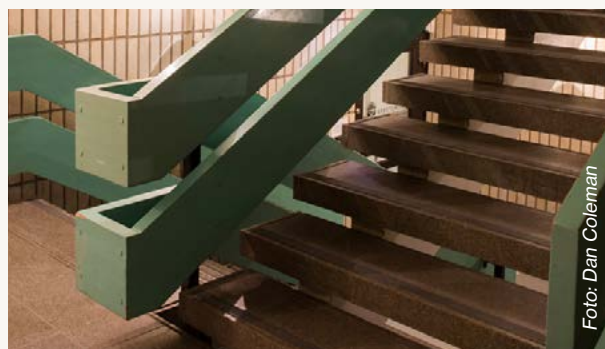
Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i föreningens arbete med att förvalta och förädla fastigheten.

Bostadsrätten omfattas av flera rättsområden – till exempel bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan därtill agera utifrån en rad olika roller: fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat.

En välskött bostadsrättsförening

För att bedöma om föreningen är välskött spelar flera parametrar in, varav några är särskilt viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell, uppdaterad underhållsplan.

I syfte att upprätthålla en välskött förening, är det en god idé att ta hjälp och stöd av professionella aktörer med yrkeskunnande. Vidare bör styrelsen vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål samt ge både information och utrymme för en dialog med styrelsen. Föreningen ska verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende och hyresgäster, där frågor som brandskydd, skalskydd, underhåll och städning ingår.



Om Brf Hemmet 18

Föreningens fastighet Hemmet 18 byggdes 1963–65 och ligger vid Fridhemsplan med utmärkta kommunikationer och samtidigt bara ett stenkast från Rålambshovsparken och Norr Mälärstrand.

Huset är ritat av arkitekt Gösta Åbergh och är ett gott exempel på så kallad New Modern Style med bland annat en allmänt högre materialstandard än andra hus från samma tid. Fastigheten har i när-tid genomfört flera renoveringsprojekt (inklusive stambyte) där ambitionen har varit att behålla den tidstypiska charmen i och omkring fastigheten.

Totalt förvaltar föreningen 94 lägenheter, en musikstudio och ett garageplan innehållande parkeringsplatser och lokaler. Föreningen har en mycket god ekonomi med låga avgifter.

Ur skattesynpunkt är *Brf Hemmet 18* en äkta bostadsrättsförening. Medlemmarna i *Brf Hemmet 18* är även medlemmar i *Hemmet 20* ekonomisk förening där man tillsammans – men skilt från *Brf Hemmet 18* – driver vad som kan liknas vid ett kommersiellt, välskött och lönsamt mindre fastighetsföretag som årligen omsätter ca 20 mnkr.

4	Hur man läser en årsredovisning
5	Förvaltningsberättelse
7	Teknisk status
9	Föreningens ekonomi
10	Fördelning av intäkter och kostnader
11	Väsentliga händelser under räkenskapsåret
11	Medlemsinformation
11	Flerårsöversikt
12	Förändringar i eget kapital
13	Resultatdisposition
14	Resultaträkning
15	Balansräkning
16	Eget kapital och skulder
17	Noter
24	Styrelsens underskrifter
25	Revisionsberättelse
28	Rapport från internrevisorn

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redogörelse styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskaps- och verksamhetsår. Den presenteras inför föreningsstämman och utgör underlag för medlemmarnas ansvarsutkrävande. Den ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar (som likvida medel på banken) och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga kundfordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas medlemmars insatser, föreningens samlade vinster eller förluster samt olika fonder eller avsättningar som gjorts.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. byggnader och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader över flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut årligen gör en reservering till i syfte att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hemmet 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 jan – 31 dec 2020.

Förvaltningsberättelse

Sammanfattning

Föreningen äger fastigheten *Hemmet 18* på Kungsholmen i Stockholm. I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att föreningens ekonomi är god. För att planera, finansiera och genomföra kommande underhåll har styrelsen tagit fram en underhållsplan. Utifrån denna fastställer styrelsen årligen en budget som man sedan arbetar efter.

Föreningen gör även avsättningar till en fond för yttre underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningens gällande underhållsplan sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen är ett dokument som kan behöva uppdateras löpande i takt med att nya behov tillkommer. Då föreningens ekonomi är god görs löpande omfattande underhåll.
- Årets avsättning till fonden för yttre underhåll och de ackumulerade avsättningarna framgår av not 14.
- Amortering av föreningens lån sker enligt plan. Aktuell skuld och årets amorteringar framgår av not 15.
- Till följd av föreningens goda ekonomi har medlemmarnas årsavgifter succesivt sänkts. En ytterligare sänkning med 20 procent trädde i kraft 1 januari 2021.

- Föreningen har idag en något högre belåning per kvadratmeter bostadsyta än andra bostadsrättsföreningar i regel har, men har också betydligt större tillgångar. Bland tillgångarna finns den fordran föreningen har på *Hemmet 20* Ekonomisk förening. Föreningens belåning per kvadratmeter – både med och utan hänsyn tagen för föreningens fordran – framgår av flerårsöversikten på sidan 11.
- Den sammanlagda belåningen har under verksamhetsåret 2020 minskat med 6,7 Mkr. Den höga amorteringstakten förklaras dels av föreningens goda ekonomi, dels av den kapitalinsats om medlemmarna gjorde under 2020 som oavkortat gick till att amortera föreningens lån.
- Då medlemmarna i *Brf Hemmet 18* (Brf18) också är medlemmar i och ägare till *Hemmet 20* Ekonomisk förening (H20) finns goda möjligheter att använda de utdelningar medlemmarnas får från H20 till att finansiera kapitaltillskott och extra amorteringar i Brf18.

Sammantaget gör styrelsen bedömningen att föreningens ekonomi är god och med bra förutsättningar att fortsätta utvecklas på samma positiva sätt, särskilt om dagens fördelaktiga ränteläge kvarstår framöver.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Hemmet 18 (Brf Hemmet 18) registrerades 2000-05-18. Föreningens nuvarande stadgar antogs 2018-08-23 och registrerades hos Bolagsverket 2019-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-30. Samma år förvärvade föreningen fastigheten *Hemmet 18*.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag). Föreningen var tidigare en s.k. oäkta bostadsrättsförening (där mer än 40 % av föreningens intäkter kommer från uthyrning av kommersiella lokaler). I mars 2016 genomförde föreningen en avstyckning av merparten av föreningens dåvarande kommersiella ytor till en separat fastighet *Hemmet 20* genom en s.k. 3-dimensionell fastighetsbildning. Den 21 augusti 2017 sålde *Brf Hemmet 18* den avskilda fastigheten till *Hemmet 20 ekonomisk förening*. *Brf Hemmet 18* är därmed ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1991:229) och att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. *Brf Hemmet 18* fortsätter att äga fastigheten *Hemmet 18*.

Styrelsen	Roll	Mandatperiod
Gustav Blix	Ordförande	2019–2021
Carina From	Kassör	2019–2021
Sara Jendi Linder	Sekreterare	2019–2021
Gunnar Käll	Ledamot	2020–2022
Göran Casserlöv	Ledamot	2020–2022
Mats Wikström	Ledamot	2020–2022
Eva Vadenmark	Suppleant	2020–2021

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Markus Håkansson, *Ordinarie, extern*,
Grant Thornton Sweden AB
Martin Schalling, *Ordinarie, intern*
Eva Åkerman Zidaric, *Suppleant, intern*

Valberedning

Emil Vinterhav, *sammankallande*
Mary Lou Richards Nilsson
Mats Krekula

Stämmor

Till följd av den ännu pågående covid-19-pandemin senarelades den ordinarie föreningsstämman och avhölls 2020-09-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärvsår	Kommun
Hemmet 18	2006	Stockholm
Hemmet 20	2016 (3D-avstyckning)	Stockholm
Hemmet 20 såldes	2017-08-21	Stockholm

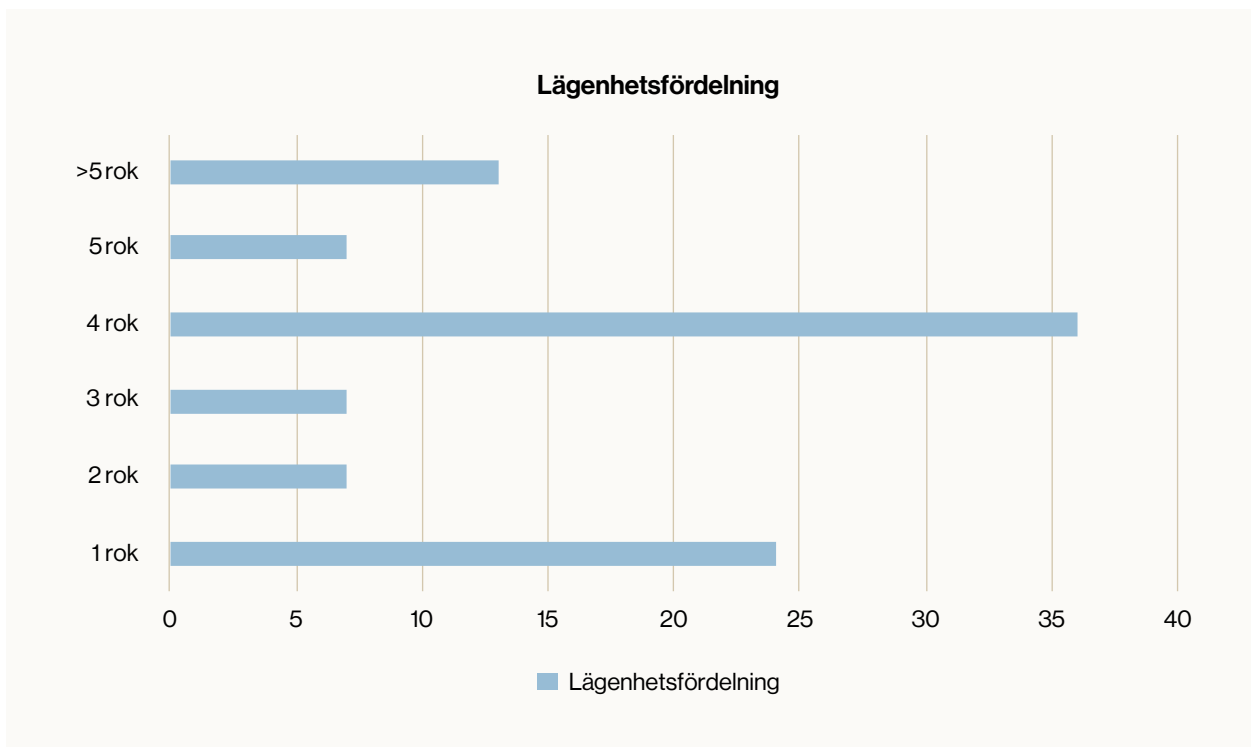
Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även en Allframtidförsäkring Serie I i Brandkontoret som försäkrar mot brand upp till 738 200 kr. Denna försäkring ger också en mindre utdelning till försäkringstagarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigbyggdes 1965 och består av två flerbostadshus med totalt 94 bostadslägenheter. Byggnadernas yta är enligt senaste taxeringsbeskedet 11 242 kvm, varav 9 231 kvm utgör lägenhetsyta och 2 011 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt samt två lägenheter och en lokal om 285 kvm med hyresrätt. Föreningen äger även ett källarvåningsplan med ett 100-tal garageplatser och drygt 250 kvm förråd och lokaler. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler samt obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av garageplatser till externa hyresgäster.



Teknisk status

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Teknisk förvaltning

Föreningen anlitar Fastighet AB Flintan 10 för den tekniska förvaltningen.

Administrativ och kameral förvaltning

Föreningen anlitar Fastighet AB Flintan 10 för den administrativa och kamerala förvaltningen i samråd med Björksättra Redovisning och Real Fastighet.

Arvoden och löner

Föreningen har för verksamhetsåret arvoderat styrelsen med ett sammanlagt arvode under 2020 om 41 299 kr (not 6).

Valberedning (gemensamt) och föreningens interna lekmannarevisor (enskilt) har arvoderats med 1/50-dels inkomstbasbelopp vardera. Föreningens auktoriserade revisor har fått ersättning enligt räkning.

Utfört underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som i dagsläget sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades årligen.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Markarbeten DV 37	2020	Enligt underhållsplan
Byte fönster	2020	Enligt underhållsplan
Stambyte lokaler K3	2020	Enligt underhållsplan
Låsbyte och nya läsare	2020	Enligt underhållsplan
Kartläggning el och nya elbilsplatser	2020	Enligt underhållsplan
Plåtarbeten tak och gård	2020	Enligt underhållsplan
Markarbeten Drottningholmsvägen 41–43	2019	Enligt underhållsplan
Byte av fönster	2019	Enligt underhållsplan
Byte av fönster och balkongdörrar	2018	Enligt underhållsplan
Byte av entrépartier	2018	Enligt underhållsplan
Stambyte i mindre del av källarplan K3	2018	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och renovering av fasad vid de 2 burspråken mot gården vid SG 14 och DV39	2017	Enligt underhållsplan
Stambyte i mindre del av K2	2017	Enligt underhållsplan
Översyn och renovering av golvytor och väggar i garaget	2017	Enligt underhållsplan
Stamspolning	2017	Enligt underhållsplan
Byte av yttre garageportar	2016	Reparation
Fönsterbyte på plan 10	2016	Enligt underhållsplan
Utvändiga markarbeten Sysslomansgatan 20	2016	Enligt underhållsplan
Målning av väggar, pelare och platsmarkeringar i garaget	2016	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och renovering av fasad vid burspråken mot gården vid Sysslomansgatan 20 och Drottningholmsvägen 41	2016	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och renovering av fasad vid burspråken Drottningholmsvägen 41–43	2015	Enligt underhållsplan
Markarbeten Drottningholmsvägen 39	2015	Enligt underhållsplan
Renovering av tak över garagedfart	2105	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte burspråk Drottningholmsvägen 37	2014	Enligt underhållsplan
Nya terrassräcken på plan 10	2014	Enligt stämmobeslut
Total översyn samt åtgärd av brandskydd i garage plan K1-K3	2014	Enligt brandsyn
Garagedfart totalrenoverad	2014	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och renovering av fasad vid burspråken Sysslomansgatan 14	2014–15	Enligt underhållsplan
Uppdatering ritningar K1-K3	2014	Upprättande av relationshandlingar
Brandskyddsåtgärder i bostadsdelarna	2014–16	Enligt brandsyn
Byggande av nya boendeförråd för uthyrning	2014	Enligt medlemsönskemål
Nya balkonger byggs	2013–14	Enligt stämmobeslut
Stambyte med renovering av samtliga badrum, toaletter och grovkök	2009–11	Nya tätskikt, rördragnig grovkök och sanitetsutrustning

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn och renovering av golvytor och väggar i garaget	2017–2022	Enligt underhållsplan
Renovering/byte av fönster och fönsterdörrar inkl. ev. PCB-sanering	2017–2021	Enligt underhållsplan
Byte av entréportar p.g.a. slitage	2018–2022	Enligt underhållsplan
Markarbeten	2019–2024	Enligt underhållsplan

Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar ständigt med att förbättra föreningens ekonomi. Ambitionen under året har varit att fortsätta öka föreningens hyresintäkter, effektivisera förvaltningen och vara fortsatt kostnadsmedvetna.

Under 2020 fortsatte föreningens hyresintäkter att öka. Föreningen tecknade flera nya hyresavtal med högre hyresnivåer och en god beläggning på garageplatser. Styrelsen arbetar vidare med att successivt förbättra intäkterna samtidigt som goda och långsiktiga relationer med hyresgäster eftersträvas.

Tack vare föreningens goda ekonomi har föreningen kunnat fortsätta renovera och utveckla fastigheten samtidigt som föreningens lån amorteras. Under 2020 har föreningens samlade belåning minskat med 6,7 Mkr till 161,3 Mkr.

Föreningen gör sammantaget ett mindre negativt rörelseresultat om -318 689 kr för verksamhetsåret 2020.

Föreningen hade dock – till följd av föreningens lån till *Hemmet 20 Ekonomisk förening* – större ränteintäkter än räntekostnader under 2020 varvid resultatet efter finansiella poster uppgår till cirka 1,3 Mkr.

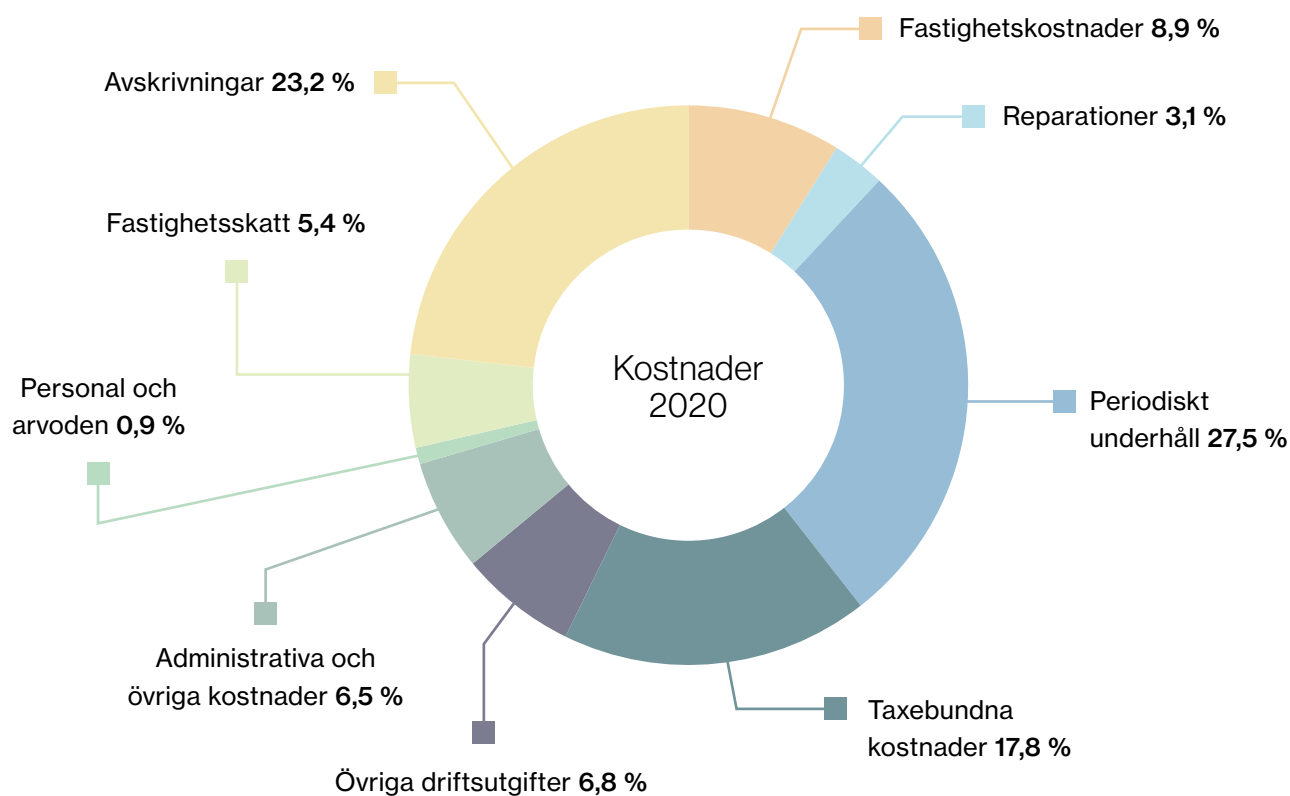
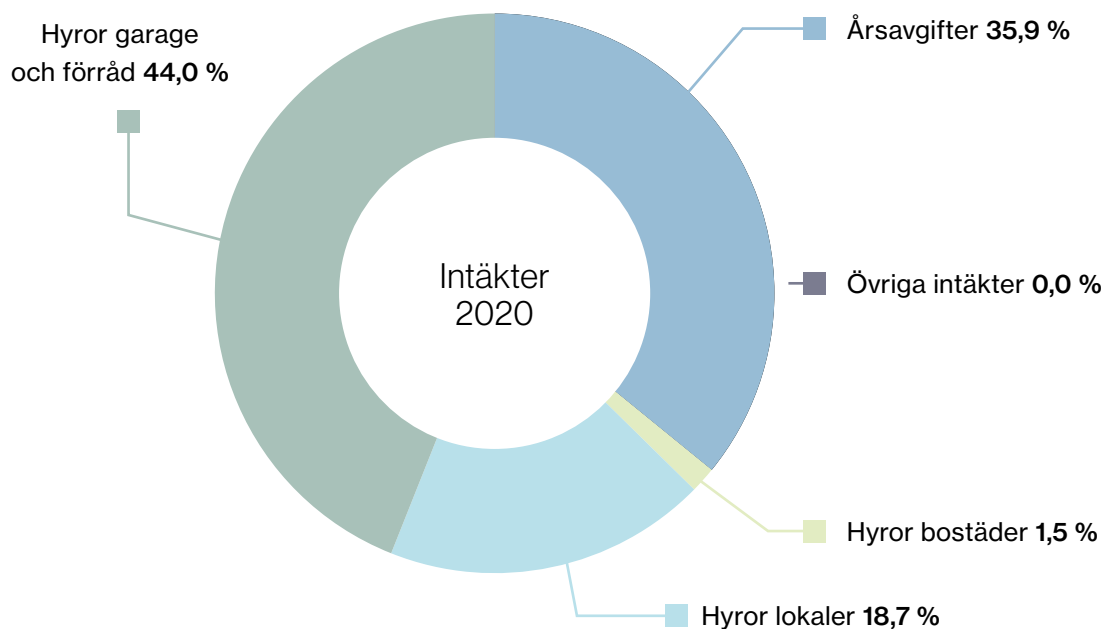
Föreningen har sedan tidigare – bland annat till följd av att föreningens försäljning av fastigheten *Hemmet 20* skedde i form av en s.k. underprisöverlåtelse – ett balanserat resultat om -98 137 180 kr.

Som framgår av nedanstående resultat- och balansräkning är föreningens negativa balanserade resultat en bokföringsmässig händelse. Föreningens ekonomi är fortsatt god.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med en (1) procent av lokalernas taxeringsvärde. Totalt betalade föreningen 304 276 kr i fastighetsskatt/fastighetsavgift under 2020.

Fördelning av intäkter och kostnader



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 genomfördes och påbörjades flera betydelsefulla reparations- och underhållsarbeten. Glädjande nog verkar den pågående covid-19-pandemin ännu inte haft någon allvarigare inverkan på föreningens verksamhet, utöver att föreningen tvingades ställa in den annars uppskattade gårdsfesten samt senarelägga den ordinarie föreningsstämman.

Under året fortsatte även bytet av föreningens fönster där man samtidigt genomför en PCB-sanering. Arbetet har i stort följt såväl budget som tidplan, men i samband med byte av en del fönster ut mot Lilla Västerbron och Drottningholmsvägen upptäcktes att de nyinsatta fönstren hade sämre ljudisolering än de förra. Föreningen har därefter inlett ett arbete för att åtgärda detta så att minst samma bullerdämpande standard erhålls även efter fönsterbytet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 92 st.

Överlåtelse under året: 9 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift utgår ej för närvarande.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 141 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	*2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	210 kr	210 kr	215 kr	230 kr	230 kr
Hyror/kvm Hyresrättsyta	1 140 kr	1 140 kr	1 140 kr	1 313 kr	1 313 kr
Lån/kvm bostadsrättsyta	16 936 kr	17 669 kr	18 137 kr	18 562 kr	18 905 kr
Lån/kvm efter avräkning revers	9 238 kr	9 643 kr	9 771 kr	9 368 kr	7 837 kr
Fastighetens belåningsgrad (procent)	42 %	44 %	44 %	45 %	27 %
Räntekostnader/kvm totalyta	225 kr	221 kr	220 kr	268 kr	268 kr
Elkostnad/kvm totalyta	21 kr	27 kr	22 kr	40 kr	43 kr
Värmekostnad/kvm totalyta	67 kr	81 kr	83 kr	79 kr	94 kr
Vattenkostnad/kvm totalyta	5 kr	8 kr	10 kr	8 kr	9 kr
Soliditet (procent)	52 %	50 %	49 %	49 %	56 %
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 336	779	328	-69 973	2 331
Nettoomsättning (tkr)	5 346	5 629	5 556	15 800	22 925

Förändringar i eget kapital

2020				
Förändringar i eget kapital	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Resultatdisposition enl. stämmobeslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser	228 024 391	995 760		229 020 151
Upplåtelseavgifter	24 213 717			24 213 717
Fond för yttre underhåll	11 732 375	760 000		12 492 375
S:a bundet eget kapital	263 970 483	1 755 760		265 726 243
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-98 155 700	-760 000	778 520	-98 137 180
Årets resultat	778 520	1 036 598	-778 520	1 036 598
S:a fritt eget kapital	-97 377 180	276 598		-97 100 582
S:a eget kapital	166 593 303	2 032 358		168 625 661
2019				
Förändringar i eget kapital	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Resultatdisposition enl. stämmobeslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser	228 024 391			228 024 391
Upplåtelseavgifter	24 213 717			24 213 717
Fond för yttre underhåll	10 972 375	760 000		11 732 375
S:a bundet eget kapital	263 210 483	760 000		263 970 483
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-97 723 544	-760 000	327 844	-98 155 700
Årets resultat	327 844	778 520	-327 844	778 520
S:a fritt eget kapital	-97 395 700	18 520		-97 377 180
S:a eget kapital	165 814 783	778 520		166 593 303

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	1 036 598
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-97 377 180
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-760 000
Summa balanserat resultat	-97 100 582
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att i ny räkning överförs	-97 100 582

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING	Not	2020-01-01 – 2020-12-31	2019-01-01 – 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 345 753	5 628 827
Övriga rörelseintäkter	3	49 353	71 881
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 395 106	5 700 708
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 678 221	-3 904 951
Övriga externa kostnader	5	-364 983	-657 259
Personalkostnader	6	-53 643	-48 306
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	7	-304 276	-172 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 312 672	-1 312 672
Övriga rörelsekostnader	9	0	0
Summa rörelsekostnader		-5 713 794	-6 096 186
Rörelseresultat		-318 689	-395 478
Finansiella poster			
Utdelningar på andelar i andra företag		15 502	0
Ränteintäkter		3 824 604	3 269 736
Låneräntor		-2 132 931	-2 095 738
Förmedlingskostnader låneräntor		-52 500	0
Summa finansiella poster		1 654 675	1 173 998
Resultat efter finansiella poster		1 335 986	778 520
Resultat före skatt		1 335 986	778 520
Skatter			
Skatt på grund av ändrad beskattning		-299 388	0
Summa skatter		-299 388	0
Årets resultat		1 036 598	778 520

Balansräkning

BALANSRÄKNING	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	249 429 943	250 742 615
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		249 429 943	250 742 615
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	11	67 250 000	70 250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		67 250 000	70 250 000
Summa anläggningstillgångar		316 679 943	320 992 615
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 131 871	810 166
Övriga fordringar	12	3 132 514	3 183 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	0	431 947
Summa kortfristiga fordringar		5 264 385	4 425 461
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 731 881	5 411 357
Summa kassa och bank		3 731 881	5 411 357
Summa omsättningstillgångar		8 996 266	9 836 818
SUMMA TILLGÅNGAR		325 676 209	330 829 433

Eget kapital och skulder

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		253 233 868	252 238 108
Fond för yttre underhåll	14	12 492 375	11 732 375
Summa bundet eget kapital		265 726 243	263 970 483
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-98 137 180	-98 155 700
Årets resultat		1 036 598	778 520
Summa fritt eget kapital		-97 100 582	-97 377 180
Summa eget kapital		168 625 661	166 593 303
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	15	150 653 500	157 350 000
Långfristiga depositioner	15	31 815	31 815
Summa långfristiga skulder		150 685 315	157 381 815
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15	3 900 000	3 900 000
Förskott från kunder		46 518	41 515
Leverantörsskulder		368 476	882 388
Skatteskulder		-162 888	0
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift		603 664	172 998
Övriga skulder		283 523	203 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 325 940	1 653 496
Summa kortfristiga skulder		6 365 232	6 854 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		325 676 209	330 829 433

Noter

Not 1	Redovisningsprinciper	
	<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	
	Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
	Byggnader	200
	Stambyte & överbyggnad gård	67
	Hyresanpassningar	10
	Fasad	50
	Balkonger	40

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter	1 917 588	1 919 956
	Hyor bostäder	79 800	79 700
	Hyor lokaler momspliktiga	653 598	709 505
	Hyor lokaler	267	1 600
	Hyor garage moms	1 329 388	1 438 570
	Hyor garage	946 834	898 400
	Hyor förråd	60 067	63 229
	Hysesintäkter, lokaler, ej momsregistrerade	344 099	504 936
	Externa förråd, moms fria	14 068	12 533
	Faktureringsavgifter	0	359
	Öresutjämning	46	39
		5 345 753	5 628 827
Not 3	Övriga Rörelseintäkter	2020	2019
	Vidarefakturerade kostnader	49 353	59 472
	Övriga intäkter, momspliktiga	0	-3 732
	Övriga intäkter	0	16 141
		49 353	71 881

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	-75 015	-82 675
	Fastighetsskötsel beställning	-29 496	-7 114
	Fastighetsskötsel gård entrepr	-101 924	-88 448
	Fastighetsskötsel gård beställ	-23 581	-30 917
	Snöröjning/Sandning	0	-10 390
	Städning entreprenad	-177 062	-191 682
	Städning enligt beställning	-1 120	0
	Mattvätt/Mattstädning	-14 138	-12 891
	Hissbesiktning	-5 439	-5 316
	Myndighetstillsyn	-1 180	-3 540
	Bevakning	-10 698	-28 041
	Serviceavtal	-57 449	-57 173
	Störningsjour och larm	-1 878	-1 821
	Brandskydd	-3 579	-2 057
		-502 560	-522 065
	Reparationer	2020	2019
	BRF Lägenheter	-2 529	-3 294
	Lokaler	-350	0
	Tvättstuga	-40 349	-29 059
	Entré/Trapphus	-1 313	0
	Lås	-40 380	-20 951
	VVS	-3 255	-431
	Värmeanläggning/ Undercentral	-6 500	-4 813
	Elinstallationer	-16 499	-5 907
	Sophantering	-875	0
	Hiss	-44 978	-76 578
	Huskropp utvändigt	0	-2 543
	Fönster	-11 375	-1 402
	Mark/ Gård/ Utemiljö	-875	-3 169
	Garage/ Parkering	-861	1 405
	Skador/ Klotter/ Skadegörelse	0	-930
	Vattenskada	-2 791	0
	Övrigt	0	-1 493

	-172 931	-149 166
Periodiskt underhåll	2020	2019
Byggnad	-74 444	-33 235
Lokaler	-7 563	-47 447
Installationer	0	-3 430
VVS	-2 669	-172
Stambyte	-31 708	-23 970
Hiss	0	-53 839
Fasad	0	0
Fönster	-1 244 248	-1 093 954
Mark/ Gård/ Utemiljö	-193 662	-358 716
Garage/ Parkering	0	-7 311
	-1 554 293	-1 622 075
Taxebundna kostnader	2020	2019
El	-201 601	-260 620
Värme	-633 225	-772 352
Vatten	-50 483	-74 466
Sophämtning/renhållning	-112 925	-70 927
Grovsopor	-8 280	-10 119
	-1 006 513	-1 188 484
Övriga driftkostnader	2020	2019
Försäkring	-152 091	-153 098
Kabel-TV	-103 933	-103 242
Bredband	-126 205	-107 350
Vidarefakturerade kostnader	-59 695	-59 472
	-441 924	-423 161

TOTALA DRIFTKOSTNADER		-3 678 221	-3 904 951
Not 5	Administrativa och övriga kostnader	2020	2019
	Programvaror	0	0
	Representation, ej avdragsgill	0	-500
	Kontorsmateriel	0	-893
	Medlemsinformation	-42 675	-22 305
	Tele- och datakommunikation	-673	-1 479
	Konstaterade förluster på kundfordringar	27 132	4 665
	Befarade förluster på kundfordringar	0	-209 176
	Revisionsarvode extern revisor	-39 960	-28 331
	Medlemsinformation	0	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	-9 426
	Förvaltningsarvode	-110 266	-125 263
	Administration	-15 900	-12 830
	Korttidsinventarier	0	-5 955
	Redovisningstjänster	-91 699	-77 217
	IT-tjänster	-119	-79
	Konsultarvoden	-48 125	0
	Bankkostnader	-10 853	-10 315
	Advokat- och rättegångskostnader	-22 500	-138 565
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 958	-13 360
	Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-1 386	-6 230
		-364 983	-657 259
Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	-41 299	-37 339
	Lagstadgade sociala avgifter	-12 344	-10 967
	Övriga personalkostnader	0	0
		-53 643	-48 306
	Medelantal anställda har varit	0	0

Not 7	Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-304 276	-172 998
Not 8	Avskrivningar	2020	2019
	Byggnad	-510 452	-510 452
	Stambyte	-525 042	-525 042
	Fasad	-7 483	-7 483
	Balkong/terrass	-231 819	-231 819
	Markanläggning	-37 875	-37 875
		-1 312 672	-1 312 672
Not 9	Övriga rörelsekostnader	2020	2019
	Förlust vid avyttring av byggnad och mark	0	0
		0	0

Noter till balansräkningen

Not 10	Byggnader och mark	2020	2019
	Ingående anskaffningsvärden	263 891 436	263 891 436
	Försäljningar/utrangeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärden	263 891 436	263 891 436
	Akkumulerade avskrivningar enl. plan vid årets början	-13 148 821	-11 836 149
	Återförda avskrivningar på försäljning/utrangering	0	0
	Årets avskrivningar	-1 312 672	-1 312 672
	Utgående avskrivningar enl. plan	-14 461 493	-13 148 821
	Planenligt restvärde vid årets slut	249 429 943	250 742 615
	I restvärde vid årets slut ingår mark med	114 626 194	114 626 194
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	121 200 000	121 200 000
	Taxeringsvärde mark	254 995 000	254 995 000
		376 195 000	376 195 000
Not 11	Andra långfristiga fordringar	2020	2019
	Långfristiga fordringar <i>Hemmet 20</i>	67 250 000	70 250 000

	Redovisat värde	67 250 000	70 250 000
Not 12	Övriga fordringar	2020	2019
	Skattekonto	130 453	8 289
	Kortfristig del av fordran för lämnat lån <i>Hemmet 20</i>	3 000 000	3 000 000
	Övriga fordringar	2 061	2 061
	Skattefordringar	0	172 998
		3 132 514	3 183 348
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020	2019
	Försäkring	0	80 738
	Övriga	0	49 053
	Upplupen intäkt	0	302 156
		0	431 947
Not 14	Fond för yttre underhåll	2020	2019
	Vid årets början	11 732 375	10 972 375
	Reservering enligt stadgar	760 000	760 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	12 492 375	11 732 375
Not 15	Långfristiga skulder		
	Kortfristig del av långfristiga skulder	2020	2019
	Lån Danske Bank	3 900 000	3 900 000
		3 900 000	3 900 000
	Långfristiga skulder	2020	2019
	Lån Danske Bank	150 653 500	157 350 000
	Mottagna depositioner, långfristiga	31 815	31 815
		150 685 315	157 381 815
	Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	2020
	Danske Bank	2023-10-02	154 553 500
	<i>varav:</i>		
	Förfaller inom 1 år		3 900 000
	Förfaller mellan 2–5 år		15 600 000
	Förfaller senare än 5 år		135 053 500

Kommentar: Föreningens lån har rörlig ränta. Ränta utgår med STIBOR + 0,75 % (dock med STIBOR = 0 som golv).

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020	2019
	Upplupna övriga kostnader	27 500	145 885
	Upplupna räntekostnader	0	195 841
	Förutbetalda avgifter och hyror	1 298 440	1 311 769
	Vidarefakturerade kostnader	0	0
		1 325 940	1 653 496

Övriga noter

Not 17	Ställda säkerheter	2020	2019
	Fastighetsinteckningar	175 000 000	175 000 000
	Reversfordran	67 250 000	73 165 068

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 30 mars 2021



Gustav Blix
Ordförande



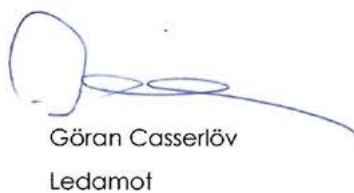
Sara Jendi Linder
Sekreterare



Carina From
Kassör



Gunnar Käll
Ledamot



Göran Casserlöv
Ledamot



Mats Wikström
Ledamot



Eva Vadenmark
Suppleant

Grant Thornton Sweden AB
Min revisions berättelse har lämnats i
Stockholm den 14 april 2021



Markus Häkansson
Autoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hemmet 18
Org.nr. 769605-7269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hemmet 18 för år 2020.

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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Hemmet 18 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Jag som auktoriserad revisor 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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 april 2021

Grant Thornton Sweden AB

Markus Håkansson
Auktoriserad revisor



Rapport från internrevisorn i Bostadsrättsföreningen Hemmet 18

Undertecknad valdes på föreningsstämman 2020 som internrevisor för räkenskapsåret 2020 och vi ber härmed att få avlägga revisionsrapport.

Jag har under min genomgång använt "Checklista för internrevisor" som stöd och har tagit del av följande dokument:

- Stämmoprotokoll
- Styrelseprotokoll
- Styrelsens attestinstruktion
- Årsredovisning för 2020
- H18 handlingsplan samt analys av kassaflöde, resultat och lån
- Hemmet 18 hemsida

Jag har haft möten med följande företrädare för styrelsen, boende samt förvaltaren:

- Gustav Blix, ordförande
- Gunnar Käll, styrelseledamot, lokaler
- Roland Blomgren förvaltare
- Göran Casserlöv, styrelsen, ekonomisk planering
- Emil Vinterhav, valberedningens ordförande
- Jan Runesson, repr för boende och motionärer

Avstämning har efter dessa samtal skett med föreningens revisor, Markus Håkansson samt med revisorsuppleanten Eva Zidaric.

Bedömningen är att verksamheten är väl dokumenterad i protokoll, styrelserapporter och i årsredovisningen. Ingenting har framkommit som tyder på att verksamheten inte i allt väsentligt har skötts på ett effektivt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt i enlighet med stadgarna och med god intern kontroll. Dock har vissa förbättringar i förvaltning föreslagits. En uppdatering av strategier för miljö och utveckling behövs. Mindre brister rörande upprättande och justering av protokoll har noterats. Vidare föreslås att en instruktion/checklista för valberedningen upprättas. Behovet av kontinuerligt uppdaterad information särskilt gällande åtgärder rörande boendekvalitet på hemsidan har lyfts. Ett revisions-PM tillställdes styrelsen i februari 2021 varefter ett flertal punkter åtgärdats.

Stockholm 2021-04-15



Martin Schalling

Anteckningar

A series of horizontal dashed lines for taking notes.

Anteckningar

A series of horizontal dashed lines for taking notes.

Anteckningar

A series of horizontal dashed lines for taking notes.

Brf Hemmet 18