

Årsredovisning 2019

BRF HEMTREFNAD
702000-8830

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1916-11-10.

Styrelsens säte är Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 085 kvm och 2 lokaler om 104 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa med utökad omfattning framtagen av Leif Bolander & Co AB. En tilläggsförsäkring för samtliga bostadsrättshavare (bostadsrättstillägg) är tecknad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Mats Frisk

Mats Wallander

Johanna Bark

Ulf Christian Borg ordförande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 i förening

Revisorer

Ny Revisor Niclas Wärenfeldt

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls den 2020-05-31.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Övrig verksamhetsinformation

Inget att rapportera.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det skett ett ökat antal underhållsarbeten i fastigheten. Det har påverkat likviditeten för 2019.

Under året har vi dialog med Stockholms stad upprättat en loggbok för löpande uppföljning av varmvattentemperatur.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 047 559	1 047 900	1 046 213	1 039 825
Resultat efter fin. poster	194 702	-112 812	-8 992	219 450
Soliditet, %	10	8	9	8
Yttre fond	680 288	753 505	583 737	727 605
Taxeringsvärde	42 865 000	31 260 000	31 260 000	31 260 000
Bostadsyta, kvm	1 085	1 085	1 085	1 085
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	756	756	756	756
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 136	6 200	6 265	6 707
Genomsnittlig skuldränta, %	1,19	1,65	1,77	2,16

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	190 017	-	-	190 017
Upplåtelseavgifter	752 197	-	-	752 197
Fond, yttre underhåll	753 505	-	-73 217	680 288
Balanserat resultat	-986 853	-112 812	85 649	-1 014 016
Årets resultat	-112 812	112 812	194 702	194 702
Eget kapital	596 054	0	207 134	803 188

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 014 016
Årets resultat	<u>194 702</u>
Totalt	-819 314

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-819 314</u>
	-819 314

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 047 559	1 056 609
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 047 559	1 056 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-578 136	-803 717
Övriga externa kostnader	8	-86 484	-89 296
Personalkostnader	9	0	-56 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 204	-108 214
Summa rörelsekostnader		-772 824	-1 058 122
Rörelseresultat		274 735	-1 513
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-80 033	-111 299
Summa finansiella poster		-80 033	-111 299
Resultat efter finansiella poster		194 702	-112 812
Årets resultat		194 702	-112 812

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	6 945 586	7 053 790
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 945 586</u>	<u>7 053 790</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>6 945 586</u>	<u>7 053 790</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 819	33 519
Övriga fordringar	13	2 619	4 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	33 361	64 041
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>62 799</u>	<u>102 518</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		762 760	557 116
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>762 760</u>	<u>557 116</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>825 559</u>	<u>659 634</u>
Summa tillgångar		<u>7 771 146</u>	<u>7 713 424</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		942 214	942 214
Fond för yttre underhåll		680 288	753 505
Summa bundet eget kapital		1 622 502	1 695 719
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 014 016	-986 853
Årets resultat		194 702	-112 812
Summa fritt eget kapital		-819 314	-1 099 665
Summa eget kapital		803 188	596 054
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 587 140	6 657 140
Övriga långfristiga skulder		31 350	31 350
Summa långfristiga skulder		6 618 490	6 688 490
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		70 000	70 000
Leverantörsskulder		103 237	155 797
Skatteskulder		8 587	5 315
Övriga kortfristiga skulder		12 326	1 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	155 318	196 175
Summa kortfristiga skulder		349 468	428 880
Summa eget kapital och skulder		7 771 146	7 713 424

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hemtrefnad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsuthyrning	1 516	7 749
Fastighetsskatt lokal	13 080	13 080
Hysesintäkter, lokaler	212 319	214 176
Årsavgifter, bostäder	820 644	820 644
Övriga intäkter	0	960
Summa	1 047 559	1 056 609

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	5 130	28 446
Summa	5 130	28 446

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	211 636	130 921
Summa	211 636	130 921

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	0	241 949
Summa	0	241 949

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	131 561	124 096
Fjärrvärme	36 321	97 960
Sophämtning	15 986	19 052
Vatten	46 954	45 824
Summa	230 822	286 932

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	43 519	36 370
Fastighetsskatt	63 829	56 699
Självrisker	23 200	22 400
Summa	130 548	115 469

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	45 000	53 513
Bankkostnader	2 467	3 531
Datakommunikation	567	367
Förbrukningsmaterial	2 207	0
Inkasso	360	0
Postbefordran	45	182
Revisionsarvoden	15 750	15 625
Serv.avg branschorg.	4 710	4 620
Styr.möte/stämma/städdag	2 250	0
Tillsynsavgifter Myndigheter	4 130	0
Övriga externa kostnader	1 428	4 977
Övriga förvaltningskostnader	7 571	6 482
Summa	86 484	89 296

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	0	-6 000
Löner, tjänstemän	0	49 300
Sociala avgifter	0	13 595
Summa	0	56 895

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	79 895	111 279
Övriga räntekostnader	138	20
Summa	80 033	111 299

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 298 286	6 773 458
Årets inköp	0	1 524 828
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>8 298 286</u>	<u>8 298 286</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 244 496	-1 085 455
Årets avskrivning	-108 204	-159 041
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 352 700</u>	<u>-1 244 496</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 945 586</u>	<u>7 053 790</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	227 000	227 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 320 000	10 322 000
Taxeringsvärde mark	30 545 000	20 938 000
Summa	<u>42 865 000</u>	<u>31 260 000</u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	41 145	1 565 973
Inköp	0	-1 524 828
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>41 145</u>	<u>41 145</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-41 145	-91 973
Avskrivningar	0	50 828
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-41 145</u>	<u>-41 145</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 619	4 958
Summa	<u>2 619</u>	<u>4 958</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	19 134	43 641
Förvaltning	0	11 250
Räntor	8 014	7 613
Vatten	0	124
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 213	1 413
Summa	33 361	64 041

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,42 %	1 028 340	1 098 340
Stadshypotek	2020-09-30	1,56 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,40 %	1 400 000	1 400 000
Stadshypotek	2021-10-30	1,40 %	778 800	778 800
Stadshypotek	2021-10-30	1,40 %	450 000	450 000
Stadshypotek	2020-02-06	1,11 %	1 000 000	1 000 000
Summa			6 657 140	6 727 140

Varav amorteras inom 12 månader

70 000

Av föreningens lån förfaller 3 000 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 307 140 kr.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	12 548	17 168
Förutbetalda avgifter/hyror	87 181	87 483
Uppvärmning	3 852	9 592
Utgiftsräntor	0	15 721
Vatten	7 824	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 913	66 211
Summa	155 318	196 175

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 973 000	7 973 000
Summa	7 973 000	7 973 000

Underskrifter

Storckholm, 2020 - 05 - 17

Ort och datum



Johanna Bark

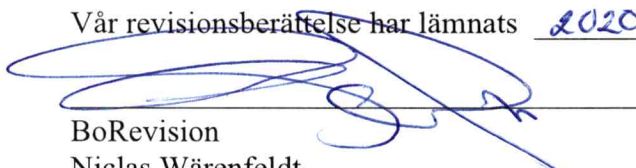
Mats Frisk



Mats Wallander

Ulf Christian Borg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 20



BoRevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hemtrefnad, org.nr. 702000-8830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hemtrefnad för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-05-28 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 upplyser, 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.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hemtrefnad för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 fortlopande 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 grundar 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 överträdelse 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.

Uppsala den 20/5-2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor