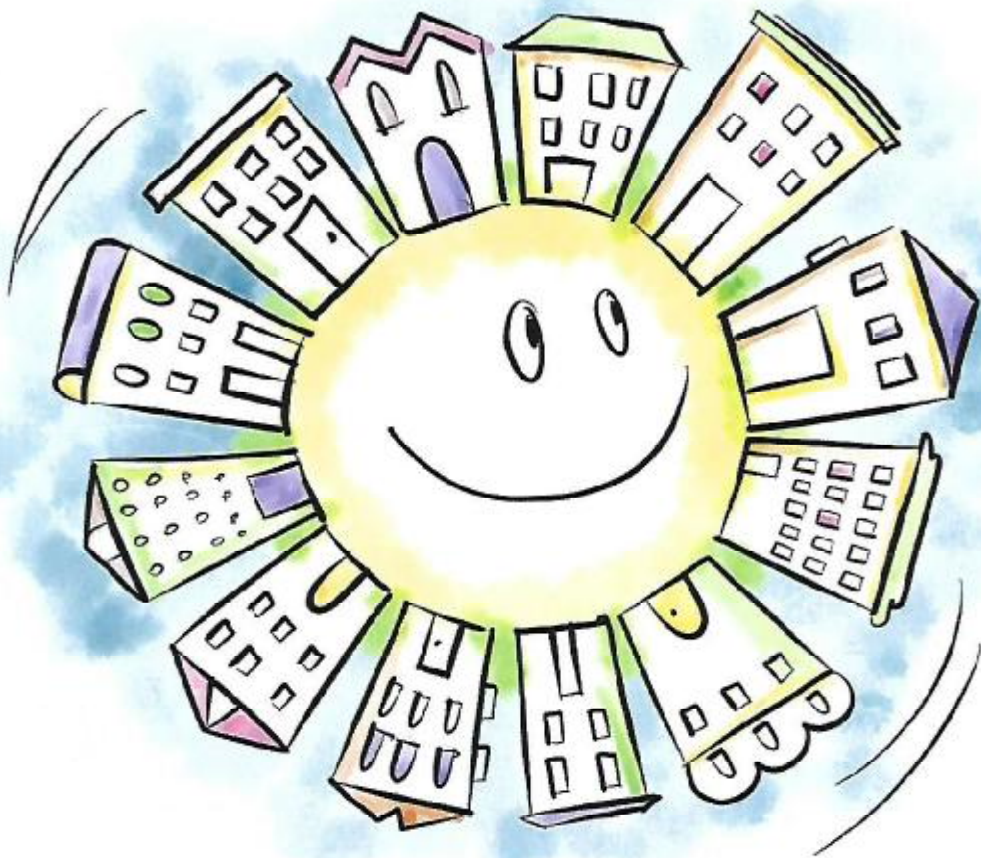


ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Hangaren



Handwritten signature
45
ks
88

Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	2
Flerårsöversikt	2
Resultatdisposition	2
Ekonomi	3
Resultaträkning	3
Balansräkning - Tillgångar	4
Balansräkning - Eget kapital och skulder	5
Noter	6

Handwritten notes:
HB KS
KS
2 SP

Styrelsen för BRF Hangaren med säte i Tullinge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse/Förvaltning

Styrelsen har fram till juni 2017 utgjorts av:

- Henrik Abelin Ledamot
- Joacim Lind Ledamot
- Peter Lindgren Ledamot

Vid årsstämman i Maj 2017 valdes ny styrelse bestående av:

- Sara Petersén Ordförande
- Joakim Lindow Vice ordförande
- Håkan Svensson Kassör
- Micael Lejon Ledamot
- Karin Spåre Ledamot
- Lisbeth Salonen Suppleant
- Thomas Rundgren Suppleant

Den nya styrelsen har suttit sedan juli 2017 och har från denna tidpunkt hållit styrelsemöte på månadsbasis.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan övertagit har styrelsen genomfört en rad åtgärder för att få till stånd en stabil och förutsägbar ekonomi. Nedan följer några av de åtgärder som har genomförts.

- Beställning av långsiktig underhållsplan från tekniska förvaltaren Jensen Drift. Den genomsnittliga årskostnaden på 92 308 SEK skall för kommande år avsättas i fond för yttre underhåll i budgeten.
- En extrastämma för att rösta om den föregående styrelsen ansvarsfrihet hölls i oktober 2017 där mötet röstade för ansvarsfrihet.
- Under hösten har det genomförts garantibesiktningar (2-årsbesiktning) i samtliga förenings lägenheter förutom lägenhet 1102 i hus 1 som ej var tillgänglig. Styrelsen hade för detta tillfälle tagit in en oberoende expert i syfte att besiktiga våtrummen med anledning av att flera medlemmar ej var nöjda med dessa. Anmärkningar som togs upp åtgärdas för närvarande av Tumba Golv och Jensen Drift. Kostnaden för dessa täcks av Hangaren Bostad Byggnads AB enligt upprättat kontrakt.
- Styrelsen beslutade för en avgiftshöjning om 4% till 2018, för att få utgifter och inkomster att ligga i paritet.
- Styrelsen har under hösten undersökt möjliga åtgärder för kostnadsbesparingar och har som ett led med detta dragit ned på frekvensen för sophämtning. Dessutom har vissa

Handwritten signatures and initials: KS, AS, SP, and a large signature.

entreprenörer bytts ut där underhållet ansetts vara bristande, bland annat för städning av trapphus. En städdag för samtliga medlemmar genomfördes också under hösten.

Föreningens ekonomiska förvaltning har liksom 2016 skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 649	1 613	0
Resultat efter finansiella poster	-435	-388	0
Soliditet (%)	70,2	70,1	67,8

Förändringar eget kapital						
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 470 750	0	0	0	-388 134	55 082 616
Avsättning yttre uh-fond			7 000	-7 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-388 134	388 134	0
Årets resultat:					-434 644	-434 644
Belopp vid årets utgång	55 470 750	0	7 000	-395 134	-434 644	54 647 972

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-388 134
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	-7 000
Årets resultat	-434 644
	-829 778
Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-829 778

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

HS

KS

Mull 2 SP

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 649 369	1 613 330
Summa rörelseintäkter		1 649 369	1 613 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-935 996	-817 783
Övriga externa kostnader		-26 740	-54 437
Personalkostnader/Arvoden	2	-29 438	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-612 216	-612 218
Summa rörelsekostnader		-1 604 390	-1 484 438
Rörelseresultat		44 979	128 892
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 691	-517 028
Summa finansiella poster		-479 623	-517 026
Resultat efter finansiella poster		-434 644	-388 134
Resultat före skatt		-434 644	-388 134
Årets resultat		-434 644	-388 134

KS SS
KS
MS *Z* *SP*

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	77 497 316	78 109 532
Summa materiella anläggningstillgångar		77 497 316	78 109 532
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		77 497 316	78 159 532
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 622	1 108
Övriga fordringar		9 000	71 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 280	11 548
Summa kortfristiga fordringar		39 902	84 500
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		348 845	318 303
Summa kassa och bank		348 845	318 303
Summa omsättningstillgångar		388 747	402 803
SUMMA TILLGÅNGAR		77 886 063	78 562 335

KS
KS
SP

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 470 750	55 470 750
Fond för yttre underhåll		7 000	0
Summa bundet eget kapital		55 477 750	55 470 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-395 134	0
Årets resultat		-434 644	-388 134
Summa fritt eget kapital		-829 778	-388 134
Summa eget kapital		54 647 972	55 082 616
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	22 558 500	23 031 000
Summa långfristiga skulder		22 558 500	23 031 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		116 556	124 131
Övriga skulder till kreditinstitut		270 000	67 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		263 597	257 088
Summa kortfristiga skulder		679 591	448 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 886 063	78 562 335

Handwritten signatures and initials: ks, ks, ks, SP, and a large signature.

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

NOT 2 Personalkostnader/Arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	22 400	0
Sociala avgifter	7 038	0
	29 438	0

KS SS
KS
UM Z SP

NOT 3**Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 221 750	61 221 750
Mark	17 500 000	17 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 721 750	78 721 750
Ingående avskrivningar	-612 218	0
Årets avskrivningar	-612 216	-612 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 224 434	-612 218
Utgående redovisat värde	77 497 316	78 109 532

NOT 4**Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SHB 145675	1,83	2018-02-22	11 650 500	11 650 500
SHB 145676	1,83	2018-03-01	5 825 250	5 825 250
SHB 145677	2,38	2021-03-01	5 352 750	5 622 750
Kf. Del av långfristig skuld			-270 000	-67 500
			22 558 500	23 031 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 270 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 21,5 mkr.

NOT 5**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	48 000 000	48 000 000
Varav obelånade	0	0
Summa ställda säkerheter	48 000 000	48 000 000

Handwritten signatures and initials: HS, SS, KS, and other illegible marks.

Stockholm 2018- 04-15



Sara Petersén



Joakim Lindow



Håkan Svensson



Micael Lejon



Karin Spåre

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-23



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hangaren
Org.nr. 769627-9624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hangaren för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. ↵

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hangaren för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.


Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. 

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 april 2018



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor