

Årsredovisning

för

Brf Husberget

769605-7954

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Husberget, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 augusti 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheterna Åsbacken 1, Åsbacken 2 och Åsbacken 3 i Solna kommun den 12 december 2000. Fastigheterna lades sedan tillsammans till en fastighet med fastighetsbeteckningen Åsbacken 2.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i fem till sex våningar ovan mark med totalt 58 bostadsrätter, en lokal och ett lager. En lägenhet är upplåten med hyresrätt. Den totala boytan är 4 312 kvm, lokalytan 75 kvm och lagerytan 44 kvm. Föreningen disponerar 38 parkeringsplatser och tre garage.

Lägenhetsfördelning:

23 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige AS.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift vilken för 2017 uppgår till 1 315 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler uppgår till 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 81 825 tkr, varav byggnadsvärdet är 41 609 tkr och markvärde 40 216 tkr. Värdeår är 1951.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

K. M. J.
MF

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Cemi Förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 december 2000.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 april 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Erland Mossberg	ordförande
	Nils Fredrikson	sekreterare
	Jonatan Lindh	kassör
	Michael Jansson	
	Eva Marie Laurén	
	Anna Svensson	
	Katarzyna Hedlund	
Suppleanter	Paul Stuart	
	Henryk Tureniec	
	Jenny Bergner	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 15 (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige..

Revisorer

BoRevision AB med Erik Davidsson som ordinarie revisor

BoRevision AB utser vid behov revisorssuppleant

Valberedning

Martin Freimuth
Annette Brus

K. Hedlund
AS
MF
Handwritten signatures and initials.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften lämnades oförändrad från 2016.
Införskaffat hjärtstartare. Placerad i 4:an.
Omförhandlat samtliga lån hos Handelsbanken för att få bättre villkor. Är genomfört i september till avsevärt bättre räntor.
Genomfört årlig brandskyddskontroll.
Vitaliserat hemsidan med ny flik och tillhörande info.

Genomförda underhållsåtgärder

Bytt tvättmaskinerna i 6:an enligt underhållsplan.
Bytt ljuskällor i trapphusarmatur till LED.
Bytt tilluftsaggregat för 6:ans södra eldstäder.
Har relinat liggande avloppsstammar i källare enligt underhållsplan.
Tätat genomföringar i källarväggar av brandsäkerhetsskäl.
Har kontrollerat och spolat radiatorventiler i ett flertal lägenheter.

Planerade underhållsåtgärder

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Underhållsåtgärder som planeras under de närmaste åren avser:

år 2018 renovering av hisskorgar 2 st à 25 000 kr
 byte av tvättmaskiner i 2:an à 100 000 kr
 sotning 75 000 kr
 energideklaration 20 000 kr

år 2019 renovering av en hisskorg 25 000 kr
 byte av tvättmaskiner i 4:an à 100 000 kr

Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar om linjär avskrivning av fastigheten. Föreningen visar ett negativt resultat och har år 2017, till skillnad från tidigare år, ett negativt kassaflöde p g a stora underhållsåtgärder, se likviditetsanalysen på sid 10. Ett positivt kassaflöde är förutsättningen för en långsiktig ekonomisk uthållighet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 84 (82) medlemmar. Under året har 13 (4) medlemmar tillträtt samt 11 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (3) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 360	3 348	3 259	3 187
Soliditet (%)	72,39	72,84	73,02	72,79
Resultat efter finansiella poster	-1 181	-610	-1 334	-202
Resultat exkl avskrivningar	-384	190	-533	429
Fastighetslån/kvm boyta (kr)	3 852	3 867	3 881	4 130
Fastighetens belåningsgrad (%)	26,32	25,81	25,57	26,12
Skuldränta (%)	1,42	2,69	3,07	3,46
Årsavgift/kvm (kr)	666	666	647	626

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

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

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad

Föreningens totala lån i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta

Räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 972 627	11 467 424	1 109 039	-4 879 199	-609 695	47 060 196
Disposition av föregående års resultat			370 000	-979 695	609 695	0
Årets resultat					-1 180 577	-1 180 577
Belopp vid årets utgång	39 972 627	11 467 424	1 479 039	-5 858 894	-1 180 577	45 879 619

Handwritten signatures and initials: AS, K. West, NJ, R, MJZ.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 858 894
årets förlust	-1 180 577
	-7 039 471

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	370 000
i ny räkning överföres	-7 409 471
	-7 039 471

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

MF
K. Karl

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 359 532	3 347 950
Övriga rörelseintäkter		4	0
Summa rörelseintäkter		3 359 536	3 347 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 247 015	-2 487 819
Övriga externa kostnader	4	-179 747	-163 623
Personalkostnader	5	-81 753	-60 582
Avskrivningar		-796 559	-800 359
Summa rörelsekostnader		-4 305 074	-3 512 383
Rörelseresultat		-945 538	-164 433
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 819	4 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 858	-449 305
Summa finansiella poster		-235 039	-445 262
Resultat efter finansiella poster		-1 180 577	-609 695
Årets resultat		-1 180 577	-609 695

KHM
AS
MF
MB
R

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

61 782 628

62 575 462

Inventarier, verktyg och installationer

7

11 175

14 900

Summa materiella anläggningstillgångar

61 793 803

62 590 362

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

47 500

47 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

47 500

47 500

Summa anläggningstillgångar

61 841 303

62 637 862

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

727 637

954 210

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

57 090

110 997

Summa kortfristiga fordringar

784 727

1 065 207

Kassa och bank

Kassa och bank

749 488

902 013

Summa kassa och bank

749 488

902 013

Summa omsättningstillgångar

1 534 215

1 967 220

SUMMA TILLGÅNGAR

63 375 518

64 605 082

NF
Knut
M. J. J.

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 440 051	51 440 051
Fond för yttre underhåll		1 479 039	1 109 039
Summa bundet eget kapital		52 919 090	52 549 090
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 858 894	-4 879 199
Årets resultat		-1 180 577	-609 695
Summa fritt eget kapital		-7 039 471	-5 488 894
Summa eget kapital		45 879 619	47 060 196
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	16 610 198	16 588 673
Summa långfristiga skulder		16 610 198	16 588 673
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	86 100
Leverantörsskulder		215 601	160 014
Skatteskulder		166 314	165 338
Övriga skulder		2 763	11 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	501 023	532 767
Summa kortfristiga skulder		885 701	956 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 375 518	64 605 082

AS
KH er MF
D
M) Z

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år (har ändrats från tidigare 200 år)
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Maskiner, verktyg och installationer	5 år

Likviditetsanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter		2 831 928	2 831 928
Hyror och övriga intäkter		529 428	520 065
Kostnader exkl avskrivningar		-3 745 374	-3 161 328
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten		-384 018	190 665
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar		153 384	-16 651
Årets amorteringar		-64 575	-60 000
Aktiverade investeringar		0	-18 625
Förändring likvida medel		-295 209	95 389
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		1 693 895	1 598 507
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		1 398 687	1 693 895

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 831 928	2 831 928
Hysesintäkter lokaler	80 548	79 608
Hysesintäkter garage/parkeringsplatser	201 840	202 210
Hysesintäkter kabel TV/bredband	144 624	144 624
Debiterad fastighetsskatt	3 864	7 730
Hysesintäkter förråd	15 300	15 550
Hysesintäkter bostäder	66 300	66 300
Övriga intäkter	15 128	0
	3 359 532	3 347 950

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	90 772	82 659
Trädgårdsskötsel	19 948	24 459
Kostnader i samband med städdagar	5 506	516
Städning	47 109	46 500
Hyra av entrémattor	8 976	8 976
Snöröjning/sandning	0	3 656
Serviceavtal	3 093	0
Hisskostnader	26 659	22 881
Besiktningkostnader	13 499	48 750
Reparationer och underhåll	532 780	765 016
Relining liggande avloppsstammar	1 216 258	0
OVK-besiktning	0	131 589
Fastighetsel	133 460	136 080
Uppvärmning	745 630	757 402
Vatten och avlopp	67 565	67 084
Avfallshantering	94 412	106 562
Försäkringskostnader	48 505	49 742
Försäkringsersättningar	-62 172	-16 238
Systematiskt brandskyddsarbete	7 120	0
Kabel-tv	36 912	36 120
Bredband	108 028	108 016
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	84 520	81 794
Förbrukningsinventarier/material	18 434	26 255
	3 247 014	2 487 819

Kthet
AS up MJE
NF R2

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto	4 480	3 133
Föreningsgemensamma kostnader	5 989	5 000
Revisionsarvode	21 500	16 500
Ekonomisk förvaltning	89 519	94 111
Bankkostnader	3 250	2 950
Konsultarvoden	31 188	0
Juridisk konsultation	0	6 600
Underhållsplan	0	9 536
Övriga poster	23 821	25 793
	179 747	163 623

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	64 500	49 953
Sociala avgifter	17 253	10 629
	81 753	60 582

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 166 718	57 166 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 166 718	57 166 718
Ingående avskrivningar	-7 828 542	-7 031 908
Årets avskrivningar	-792 834	-796 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 621 376	-7 828 542
Redovisat värde mark	13 237 286	13 237 286
Utgående värde mark	13 237 286	13 237 286
Utgående redovisat värde	61 782 628	62 575 462
Taxeringsvärden byggnader	41 609 000	41 609 000
Taxeringsvärden mark	40 216 000	40 216 000
	81 825 000	81 825 000

K. Karl
NF

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 425	140 800
Inköp	0	18 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 425	159 425
Ingående avskrivningar	-144 525	-140 800
Årets avskrivningar	-3 725	-3 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 250	-144 525
Utgående redovisat värde	11 175	14 900

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB, 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr. Aktierna är värderade till försäljningspriset vid den senaste försäljningen 2013. Under 2017 var aktieutdelningen 1750 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	78 438	162 328
Avräkningskonto förvaltare	649 199	791 882
	727 637	954 210

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Systematiskt brandskyddsarbete	0	5 716
Fastighetsförsäkring	0	48 505
Kabel TV / Bedband	27 387	27 230
Medlemsavgifter	5 900	5 900
Ekonomisk förvaltning	23 803	23 646
	57 090	110 997

Handwritten signatures and initials: U. Gustafsson, NF, and others.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	0,79	2017-09-30	0	3 321 000
Stadshypotek	0,95	2017-01-30	0	2 610 000
Stadshypotek	0,75	2019-12-30	1 985 000	2 000 000
Stadshypotek	1,45	2017-01-04	0	2 000 000
Stadshypotek	3,61	2017-06-01	0	2 088 773
Stadshypotek	3,79	2017-06-01	0	4 655 000
Stadshypotek	0,98	2018-03-29	5 276 865	0
Stadshypotek	1,10	2018-03-30	9 348 333	0
Kortfristig del av skulden			0	-86 100
			16 610 198	16 588 673

För lån med 3-månaders räntebindning anges ränta per 171231.

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år: 0 kronor.

Förfaller till betalning senare än fem år: 16 610 198 kronor.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	471	27 916
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 000	18 000
Revisionsarvode	25 000	25 000
El	7 382	13 766
Värme	99 764	98 615
Sophantering	0	1 095
Förutbetalda avgifter och hyror	290 405	288 375
	501 022	532 767

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	21 070 000	21 070 000
	21 070 000	21 070 000

Kthel
MF
H
M

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 2% 1 januari 2018

Bytt tvättmaskinerna i 2:an enligt underhållplan.

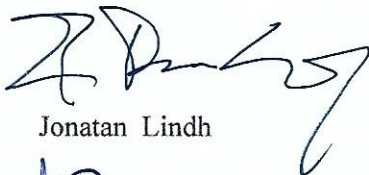
Lackat hissorg och målat hissdörrar i 4:an. Planerar ytterligare en hiss till hösten.

Genomfört uppgradering av bredbandet till betydligt högre hastigheter.

Solna den

14 april 2018

Erland Mossberg
Ordförande



Jonatan Lindh



Eva Marie Laurén



Katarzyna Hedlund



Min revisionsberättelse har lämnats

Nils Fredrikson



Michael Jansson



Anna Svensson



Erik Davidsson
Revisor
BoRevision AB