

Årsredovisning för

Brf Hallonet 1

769607-6111

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hallonet 1, 769607-6111 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Historik

Brf Hallonet 1 bildades den 27 september 2001 och blev registrerad hos PRV den 10 oktober. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 26 november och den 1 mars 2002 beviljades föreningen lagfart. Ursprungligen uppläts 7 bostadsrätter, 1 hyresrätt samt 2 st lokaler. Hyresrätten omvandlades den 15 maj 2003 till bostadsrätt. Den södra lokalen avyttrades som lokal med rätt att övernatta i den 10 juni 2005. Under 2006 utfärdades slutbevis av kommunen för denna att ombyggnation till bostad slutförs. Den norra lokalen avyttrades under 2006 och klassificerades som bostad av kommunen under januari 2008. Detta innebär att föreningen för närvarande består av 10 bostadsrätter.

Medlemmar

Föreningen har 10 st medlemmar.

Styrelse

Styrelse efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-07:

Erica Lunderbye	ordförande
Erik Claesson	kassör
Caroline Paulic	sekreterare
Tobias Lundberg	suppleant

Styrelse sedan extrastämma 2017-10-01:

Philip Engzén	ordförande
Erik Claesson	kassör
Caroline Paulic	sekreterare

Revisor

Extern revisor Kerstin Norlin, Allegretto Revision.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2017.

Arvode

Inget arvode har utgått till styrelse.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2017. Styrelsesammanträden sker fortlöpande månadsvis.

Firmatecknare

Föreningen tecknas gemensamt av två av styrelsens ledamöter. Föreningens ekonomiska förvaltare Ekonomistöd AB har givits fullmakt att disponera föreningens affärskonto för internetbetalningar.

Förvaltning

Styrelsen har ansvarat för den ekonomiska förvaltningen men den fortlöpande bokföringen har utförts av Ekonomistöd AB som även upprättat årsredovisning och skattedeklaration.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

5 lägenheter har fått nya ägare under året.

Föreningen har installerat nya stuprörsrensare.

Föreningen har utfört service på torktumlaren och en tvättmaskin.

Föreningen har utfört service på oljepannan.

Föreningen har förbättrat dräneringen på fastighetens norra sida, förbättrat underlaget på parkeringsplatsen, samt installerat svanhalsventil för tilluft till lgh 1002.

Styrelsen har uppdaterat fastighetens trivsel- och ordningsregler, samt skapat en egen hemsida i syfte att samla väsentlig information på en och samma plats.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	325 904	325 893	325 894	325 894
Resultat efter finansiella poster	-435 909	69 063	16 052	17 247
Soliditet, %	42	50	49	49

Eget kapital

	Dispositionsfond, insatser & upplavgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	3 246 525	96 944	-409 745
Disposition enl föreningsstämmobeslut			
Avs. till yttre fond enl. stadgar		15 333	-15 333
Årets resultat			-435 909
Vid årets slut	3 246 525	112 277	-860 987

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-425 078
årets resultat	-435 909
Totalt	-860 987
disponeras för	
avsättning till yttre fond enligt stadgar (0,3% av taxeringsvärdet)	15 333
balanseras i ny räkning	-876 320
Summa	-860 987

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

ku

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förvaltningsintäkter			
Nettoomsättning		325 904	325 893
Övriga intäkter		5 130	2 665
Summa förvaltningsintäkter		331 034	328 558
Fastighetens kostnader			
Reparation och underhåll		-481 842	-13 250
Driftskostnader		-182 729	-144 630
Administrationskostnader		-36 645	-33 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-29 733	-33 636
Summa rörelsekostnader		-730 949	-224 679
Rörelseresultat		-399 915	103 879
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 994	-34 840
Summa finansiella poster		-35 994	-34 816
Resultat efter finansiella poster		-435 909	69 063
Resultat före skatt		-435 909	69 063
Årets resultat		-435 909	69 063

kel

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	5 528 803	5 557 201
Inventarier	4	-	1 335
Summa materiella anläggningstillgångar		5 528 803	5 558 536
Summa anläggningstillgångar		5 528 803	5 558 536
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 716	9 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 950	7 981
Summa kortfristiga fordringar		23 666	17 549
Kassa och bank			
Kassa och bank		431 774	288 241
Summa kassa och bank		431 774	288 241
Summa omsättningstillgångar		455 440	305 790
SUMMA TILLGÅNGAR		5 984 243	5 864 326

ken

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Dispositionsfond		25 000	25 000
Insatser		2 372 696	2 372 696
Upplåtelseavgifter		848 829	848 829
Yttre reparationsfond		112 277	96 944
Summa bundet eget kapital		3 358 802	3 343 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-425 078	-478 808
Årets resultat		-435 909	69 063
Summa fritt eget kapital		-860 987	-409 745
Summa eget kapital		2 497 815	2 933 724
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	5,6	3 143 765	2 869 137
Summa långfristiga skulder		3 143 765	2 869 137
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		248 909	1 765
Skatteskulder		13 150	12 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 604	47 020
Summa kortfristiga skulder		342 663	61 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 984 243	5 864 326

ku

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-435 909	69 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	30 108	33 552
	-405 801	102 615
Betald skatt	470	250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-405 331	102 865
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 117	-1 803
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	280 353	2 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-131 095	103 566
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	-
Amortering av låneskulder	-25 372	-25 372
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	274 628	-25 372
Årets kassaflöde	143 533	78 194
Likvida medel vid årets början	288 241	210 047
Likvida medel vid årets slut	431 774	288 241

lca

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader och fastighetsförbättringar	130
-Inventarier	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 843 337	5 843 337
	5 843 337	5 843 337
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-286 136	-257 738
-Årets avskrivning enligt plan	-28 398	-28 398
	-314 534	-286 136
Redovisat värde vid årets slut	5 528 803	5 557 201
Taxeringsvärde:	5 111 000	5 111 000
	5 111 000	5 111 000

Not 4 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	46 816	46 816
	46 816	46 816
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-45 481	-40 243
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 335	-5 238
	-46 816	-45 481
Redovisat värde vid årets slut	-	1 335

ku

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	25 372	25 372
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	101 488	101 488
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 016 905	2 742 277
	3 143 765	2 869 137

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 150 000	3 150 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
Summa ställda säkerheter	3 150 000	3 150 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<i>inga</i>	<i>inga</i>
----------------------	-------------	-------------

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Genomförda

Föreningen har gått med i organisationen Bostadsrätterna.

Föreningen har genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10 % samt 50 kr ytterligare för parkeringsplats.

Kommande

SBC ha fått ansvaret som upprättare av fastighetens underhållsplan. Underhållsplanen kommer sträcka sig över de kommande 30 åren.

Föreningens stadgar skall revideras och uppdateras.

Styrelsen undersöker alternativ för att byta ut en av tvättmaskinerna till ett modernare alternativ.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att undersöka alternativen för ett nytt värmesystem för att byta ut oljepannan.

Ker

Underskrifter

Stockholm den 2018-04-08



Philip Engzén



Erik Claesson


Caroline Paulic

Caroline Paulic

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2018



Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hallonet 1

Org.nr 769607-6111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hallonet 1 för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 revisions sed 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 eventuella 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 Hallonet 1 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlöpa 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 revisionssed 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 11 april 2018

Kerstin Norlin

Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor