



Årsredovisning 2019

Brf Hake

Org. 769615-0973

ML SE 7P
SS DS MC

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Hakeskyttvägen 17, 125 30 ÄLVSJÖ
070-689 38 93 (Daniel Söderberg)
brf.hake@hotmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Telefon: 010 - 175 71 00
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

ML SE 7A
SS DS M

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Pilrägnet 2 i Stockholms kommun förvärvades 2014-04-15.

Föreningens fastighet/er består av ett flerbostadshus på adress Hakeskyltvägen 17, 125 30 Älvsjö. Fastigheten byggdes 1930 och har värdeår 1930.

Den totala byggnadsytan uppgår till 410 kvm, varav 330 kvm utgör lägenhetsyta och 80 kvm lokal/garageyta. I föreningen finns 2 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut parkeringsplatser till de boende samt garageplatser externt.

Lägenhetsfördelning

1 st. 1 rum och kök
4 st. 2 rum och kök
1 st. 3 rum och kök

Alla sex lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde för fastigheten har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har handlats upp vid behov. Inga årliga avtal är tecknade. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig 15 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte termostater till elementen, samtliga lägenheter	2017
Inköp och installation av ny tvättmaskin	2016
Byte av armaturer i källaren	2016
Ny stentrappa	2015
Byggnationer i samband med bergvärme	2015
Nedmontering oljetank	2015
Bergvärme	2015

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-12-20. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 10. Det har utträtt 1 medlem och tillkommit 1 medlem under året. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är därmed 10. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

SS SE ML
PS ML

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Simon Schiller	ledamot/ordf.
Sarali Eder	ledamot/kassör
Nina Christiansen	ledamot/sekr
Mattias Larsson	ledamot
Joakim Persson	ledamot
Daniel Söderberg	ledamot

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer valts.

Valberedningen består av Karl Eder och Nins Christiansen.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 2 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2019 genomfördes en fasadrenovering av fastigheten för ca 900 Kkr och denna har finansierats genom ett nytt lån hos Handelsbanken.

Föreningens resultat för år 2019 är -897 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var - 8 Kkr. Anledningen till denna förändring är främst att en fasadrenovering genomförts under 2019 och denna har bidragit till de ökade driftskostnaderna.

Föreningens enskilt största kostnadspost är utöver underhållskostnaden är räntekostnaden. Räntekostnaden har under år 2019 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 102 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -795 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde har föreningen ett positivt kassaflöde med 95 Kkr vilket beror på det nya lånet som föreningen tagit upp. Totalt har föreningen amorterat 67 Kkr under räkenskapsåret.

Årsavgifterna höjdes 2019 med 4% och vid budgetarbetet inför 2020 beslutade föreningen att behålla oförändrade årsavgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kostnad/Kkr
Fasadrenovering	909

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet uppgår till 75 Kkr för de kommande åren. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Stampsolning	2020	50
Åtgärda tak i garaget	2025	25

SS SC ML
PS NL

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 700 000	992 307	40 000	-983 462	-8 428	7 740 417
Avsättning till yttre fond			122 500	-122 500		
Balanseras i ny räkning				-8 428	8 428	
Årets resultat					-897 154	-897 154
Belopp vid årets utgång	7 700 000	992 307	162 500	-1 114 390	-897 154	6 843 263

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	369	357	406	349	314
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-897	-8	-37	-48	-86
Soliditet, %	61,9	70,1	69,9	69,7	69,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	801	801	770	755	740
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 338	9 510	9 692	9 874	10 056
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	23 333	23 333	23 333	23 333	23 333
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,96	2,38	2,80	3,11	2,74
Fastighetens belåningsgrad, % **	41,0	31,4	31,8	32,3	33,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 114 390
Årets resultat	-897 154
	-2 011 544
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	122 500
Ur yttre fond ianspråk tas	-285 000
I ny räkning överföres	-1 849 044
	-2011544

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

SS SE ML
DS MC

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	368 502	356 677
Summa rörelsens intäkter m.m.		368 502	356 677
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 028 511	-117 536
Övriga externa kostnader	4	-62 715	-69 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102 270	-102 270
Summa rörelsens kostnader		-1 193 496	-289 575
Rörelseresultat		-824 994	67 102
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-72 160	-75 530
Summa finansiella poster		-72 160	-75 530
Resultat efter finansiella poster		-897 154	-8 428
Årets resultat		-897 154	-8 428

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

9 930 448

9 987 268

Inventarier, verktyg och installationer

6

599 548

644 998

Summa materiella anläggningstillgångar

10 529 996

10 632 266

Summa anläggningstillgångar

10 529 996

10 632 266

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

23 490

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

12 619

12 488

Summa kortfristiga fordringar

36 109

12 488

Kassa och bank

492 915

397 270

Summa omsättningstillgångar

529 024

409 758

SUMMA TILLGÅNGAR

11 059 020

11 042 024

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 692 307

8 692 307

Yttre fond

162 500

40 000

Summa bundet eget kapital

8 854 807

8 732 307

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 114 389

-983 461

Årets resultat

-897 154

-8 428

Summa fritt eget kapital

-2 011 543

-991 889

Summa eget kapital

6 843 264

7 740 418

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

4 008 356

3 078 356

Summa långfristiga skulder

4 008 356

3 078 356

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

63 332

59 996

Leverantörsskulder

22 361

27 803

Aktuell skatteskuld

23 254

21 132

Övriga skulder

47 810

68 472

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

50 643

45 847

Summa kortfristiga skulder

207 400

223 250

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 059 020

11 042 024

SS SE ML 7A
DS ML

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-824 994	67 102
Avskrivningar	102 270	102 270
Erlagd ränta	-72 160	-75 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-794 884	93 842
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	2 025
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-23 621	-260
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-5 442	9 329
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-13 744	17 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-837 691	122 241
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	1 000 000	0
Amortering långfristiga lån	-66 664	-59 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	933 336	-59 996
Förändring av likvida medel	95 645	62 245
Likvida medel vid årets början	397 270	335 025
Likvida medel vid årets slut	492 915	397 270

SS SK ML JP
BS MC

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	120 år
Inventarier	5-10 år
Installationer	20 år

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
Årsavgifter bostäder	264 288	254 124
Hyresintäkt lokaler	93 665	92 542
Hyresintäkter parkering ej moms	8 400	8 400
Övriga intäkter	<u>2 149</u>	<u>1 611</u>
Summa årsavgifter och hyresintäkter	368 502	356 677

SS SK ML 7P
DS M

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Städning	14 395	6 660
	Fastighetsel	57 580	53 094
	El - Uppvärmning	0	0
	Vatten	14 834	15 961
	Sophämtning	4 111	4 132
	Reparationer och underhåll	904 147	9 000
	Fastighetsförsäkring	16 639	16 244
	Fastighetsskatt	12 622	10 632
	Övriga driftkostnader	4 183	1 813
	Summa driftkostnader	1 028 511	117 536

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning, grundavta	27 894	29 017
	Revisionsarvode	15 648	16 250
	Konsultarvoden	11 436	21 250
	Övriga externa kostnader	7 737	3 252
	Summa övriga externa kostnader	62 715	69 769

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	10 263 500	10 263 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 263 500	10 263 500
	Ingående avskrivningar	-276 232	-219 412
	Årets avskrivningar	-56 820	-56 820
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-333 052	-276 232
	Utgående redovisat värde	9 930 448	9 987 268
	Redovisat värde byggnader	6 512 703	6 569 523
	Redovisat värde mark	3 417 745	3 417 745
	Summa redovisat värde	9 930 448	9 987 268
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	6 993 000	4 401 000
	varav byggnader:	3 524 000	2 667 000

SS SE ML 7P
DS ML

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	804 696	804 696
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	804 696	804 696
	Ingående avskrivningar	-159 698	-114 248
	Årets avskrivningar	-45 450	-45 450
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 148	-159 698
	Utgående redovisat värde	599 548	644 998

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet försäkringspremier	5 606	5 383
	Övriga förutbetalda kostnader	7 013	7 105
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 619	12 488

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	253 328	239 984
	Amortering efter 5 år	3 755 028	2 838 372
	Summa långfristiga skulder	4 008 356	3 078 356

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-03-30	1,25	13 332	724 452
Stadshypotek	2022-03-30	1,50	13 332	724 452
Stadshypotek	2022-03-30	1,55	13 332	724 452
Stadshypotek	2022-04-30	1,55	3 336	998 332
Stadshypotek	2023-12-30	1,58	20 000	900 000
Summa			63 332	4 071 688
Avgår kortfristig del				63 332
Summa långfristiga skulder				4 008 356

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	35 954	31 479
	El/bränslekostnad	5 872	8 523
	Övr. upplupna kostnader	6 238	680
	Upplupna räntekostnader	2 579	5 165
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 643	45 847

SS SML SP
PSM

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 400 000	5 400 000
Summa ställda säkerheter	5 400 000	5 400 000

Stockholm 2020-



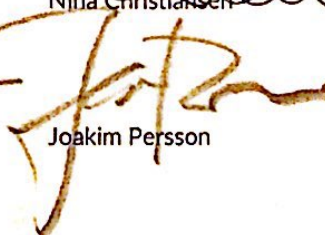
Simon Schiller



Nina Christiansen



Sarali Eder



Joakim Persson



Mattias Larsson



Daniel Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.01.15

Adeco

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor