



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Hagaberg nr 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hagaberg nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 1999-02-17 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Annika Maria Sofia Sundström  | Ledamot |
| Dennis J E Teivonen Lindström | Ledamot |
| Markku Tapio Tuomainen        | Ledamot |

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Matheas Theodoridis | Suppleant |
|---------------------|-----------|

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                  |                  |                               |
|------------------|------------------|-------------------------------|
| Bo-Eric Svensson | Ordinarie Extern | Sund Affärsbyrå Mälardalen AB |
| Solveig Turunen  | Suppleant Extern | Sund Affärsbyrå Mälardalen AB |

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-01. Extra stämma med anledning av ledamots utträde ur styrelsen..

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte      |
|----------------------|---------|-----------|
| Pennklubben 1        | 1999    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring ASA.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1998 - 1999 och består av 1 flerbostadshus.

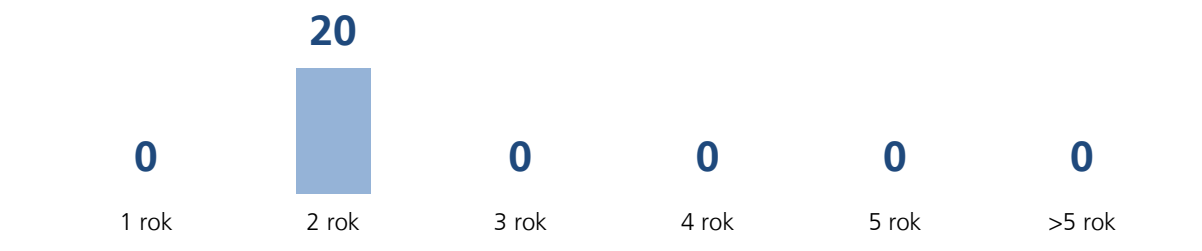
Värdeåret är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 498 m<sup>2</sup>, varav 1 498 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Grovsoprum

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                | År   | Kommentar                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------|
| Nyinstallation av stuprör på framsidan                          | 2017 |                                                                        |
| Kompletterande målning av fasad och räcken mot gatan.           | 2017 |                                                                        |
| Renovering och målning av skiljeväggar och altaner på baksidan. | 2017 |                                                                        |
| Dränering och omläggning av plattor                             | 2017 | Besiktningens anmärkningar skall åtgärdas under feb 2018 utan kostnad. |
| Balkongrenovering                                               | 2017 | Byte av trall och skiljevägg samt målning av räcken.                   |

| Planerat underhåll  | År   |
|---------------------|------|
| Markkompletteringar | 2018 |
| Fasader             | 2021 |
| Fönster             | 2022 |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

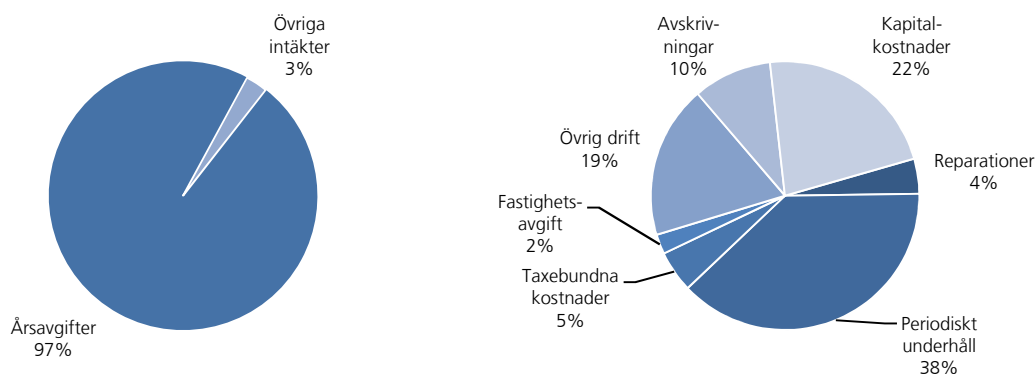
| Avtal                 | Leverantör          |
|-----------------------|---------------------|
| Kabel-TV              | Com Hem             |
| El                    | Fortum AB           |
| Vatten                | Stockholm Vatten AB |
| Ekonomisk förvaltning | ÖBF AB              |

### Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2017             | 2016             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 078 708</b> | <b>957 694</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 034 645        | 1 013 175        |
| Finansiella intäkter                     | 1 943            | 2 519            |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                | 21 687           |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 110 706          | 0                |
|                                          | <b>1 147 294</b> | <b>1 037 381</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 775 089          | 338 189          |
| Finansiella kostnader                    | 254 959          | 346 574          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 28 639           | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 200 000          | 200 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                | 31 605           |
|                                          | <b>1 258 687</b> | <b>916 367</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>967 315</b>   | <b>1 078 708</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-111 393</b>  | <b>121 014</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extra föreningsstämma hölls 1 oktober 2017 för val av ny styrelseledamot Dennis Teivonen Lindström.

Dränering och omläggning av plattor på framsidan.

Balkongrenovering. Byte av trall och skiljeväggar samt målning av räcken.

Renovering och målning av skiljeväggar på altanerna.

Nyinstallation av stuprör på framsidan.

Kompletterande målning och underhåll av förrådsfasaderna mot gatan.

Gemensam vårstädning.

Gemensam höststädning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 672   | 659   | 646   | 636   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 7 780 | 7 914 | 8 047 | 8 181 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 5     | 5     | 5     | 4     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 14    | 13    | 12    | 13    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 170   | 231   | 255   | 273   |
| Soliditet (%)                            | 42    | 42    | 41    | 40    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -101  | 223   | 146   | 139   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 025 | 1 013 | 989   | 969   |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 498 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 6 810 000                  | 0                        | 0                                                                      | 6 810 000                  |
| Upplåtelseavgifter             | 230 000                    | 0                        | 0                                                                      | 230 000                    |
| Fond för yttre underhåll       | 1 372 930                  | 193 000                  | 0                                                                      | 1 179 930                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>8 412 930</b>           | <b>193 000</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>8 219 930</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 221 928                    | -193 000                 | 223 106                                                                | 191 821                    |
| Årets resultat                 | -101 285                   | -101 285                 | -223 106                                                               | 223 106                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>120 643</b>             | <b>-294 285</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>414 928</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>8 533 573</b>           | <b>-101 285</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>8 634 858</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| årets resultat                                                     | -101 285       |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 414 927        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -193 000       |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>120 642</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

|                |
|----------------|
| 435 025        |
| <b>555 667</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2017             | 2016             |
|--------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                  |                  |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 025 212        | 1 013 055        |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 9 433            | 120              |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 034 645</b> | <b>1 013 175</b> |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                  |                  |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -674 805         | -232 172         |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -83 725          | -67 600          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -16 559          | -38 416          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -107 825         | -107 825         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-882 914</b>  | <b>-446 014</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>151 731</b>   | <b>567 162</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                  |                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 1 943            | 2 519            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -254 959         | -346 574         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-253 016</b>  | <b>-344 055</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-101 285</b>  | <b>223 106</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-101 285</b>  | <b>223 106</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                          | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>             |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 8                            | 19 554 477        | 19 662 302        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>       | <b>19 554 477</b> | <b>19 662 302</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>19 554 477</b> | <b>19 662 302</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                      |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                        | 60                | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9        | 329 550           | 294 352           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 | 0                 | 5 477             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                | <b>329 610</b>    | <b>299 829</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                               |                   |                   |
| Kassa och bank                                      | 671 839           | 784 374           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                         | <b>671 839</b>    | <b>784 374</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>1 001 449</b>  | <b>1 084 203</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                             | <b>20 555 926</b> | <b>20 746 505</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 7 040 000         | 7 040 000         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 1 372 930         | 1 179 930         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>8 412 930</b>  | <b>8 219 930</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 221 928           | 191 821           |
| Årets resultat                                 |           | -101 285          | 223 106           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>120 643</b>    | <b>414 928</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>8 533 573</b>  | <b>8 634 858</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 11 255 000        | 11 655 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>11 255 000</b> | <b>11 655 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 400 000           | 200 000           |
| Leverantörsskulder                             |           | 160 651           | 19 993            |
| Skatteskulder                                  |           | 51 660            | 50 220            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 155 042           | 186 435           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>767 353</b>    | <b>456 647</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>20 555 926</b> | <b>20 746 505</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2017   | 2016   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 200 år | 200 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2017             | 2016             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter              | 1 007 206        | 986 708          |
| Vattenintäkter           | 17 104           | 16 931           |
| Överlåtelse/pantsättning | 891              | 9 426            |
| Öresutjämning            | 11               | -10              |
|                          | <b>1 025 212</b> | <b>1 013 055</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2017         | 2016       |
|-----------------|--------------|------------|
| Övriga intäkter | 9 433        | 120        |
|                 | <b>9 433</b> | <b>120</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|--------------|----------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                |
|              | Myndighetsstillsyn                     | 1 110          | 8 460          |
|              | Gård                                   | 4 466          | 0              |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 0              | 6 816          |
|              | Fordon                                 | 1 728          | 1 848          |
|              |                                        | <b>7 304</b>   | <b>17 124</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                |
|              | Bastu/pool                             | 0              | 18 173         |
|              | Lås                                    | 0              | 4 340          |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 38 528         | 0              |
|              | Elinstallationer                       | 0              | 5 421          |
|              | Huskropp utvändigt                     | 0              | 500            |
|              | Vattenskada                            | 8 696          | 0              |
|              |                                        | <b>47 224</b>  | <b>28 434</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                |                |
|              | Byggnad                                | 25 591         | 0              |
|              | Balkonger/altaner                      | 234 434        | 0              |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 175 000        | 0              |
|              |                                        | <b>435 025</b> | <b>0</b>       |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                |
|              | El                                     | 7 993          | 7 523          |
|              | Vatten                                 | 20 754         | 19 733         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 28 796         | 24 620         |
|              |                                        | <b>57 543</b>  | <b>51 876</b>  |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                |
|              | Försäkring                             | 23 211         | 16 271         |
|              | Tomträttsavgäld                        | 60 900         | 76 125         |
|              | Kabel-TV                               | 17 298         | 16 982         |
|              |                                        | <b>101 409</b> | <b>109 378</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>26 300</b>  | <b>25 360</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>674 805</b> | <b>232 172</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|              | Revisionsarvode extern revisor         | 15 000         | 0              |
|              | Föreningskostnader                     | 11 076         | 9 289          |
|              | Fritids- och trivselkostnader          | 2 235          | 1 588          |
|              | Förvaltningsarvode                     | 27 384         | 32 901         |
|              | Förvaltningsarvoden övriga             | 9 937          | 14 312         |
|              | Administration                         | 6 030          | 2 922          |
|              | Konsultarvode                          | 12 063         | 5 253          |
|              | Övriga driftkostnader                  | 0              | 1 335          |
|              |                                        | <b>83 725</b>  | <b>67 600</b>  |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2017</b>       | <b>2016</b>       |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                   |                   |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 12 600            | 29 400            |
|              | Sociala kostnader                             | 3 959             | 9 016             |
|              |                                               | <b>16 559</b>     | <b>38 416</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2017</b>       | <b>2016</b>       |
|              | Byggnad                                       | 107 825           | 107 825           |
|              |                                               | <b>107 825</b>    | <b>107 825</b>    |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER</b>                              | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 21 565 000        | 21 565 000        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>21 565 000</b> | <b>21 565 000</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -1 902 698        | -1 794 873        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -107 825          | -107 825          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-2 010 523</b> | <b>-1 902 698</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>19 554 477</b> | <b>19 662 302</b> |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 14 400 000        | 14 400 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 4 492 000         | 4 492 000         |
|              |                                               | <b>18 892 000</b> | <b>18 892 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 18 892 000        | 18 892 000        |
|              |                                               | <b>18 892 000</b> | <b>18 892 000</b> |
| <b>Not 9</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                      | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|              | Kundfordringar                                | 8 696             | 0                 |
|              | Skattekonto                                   | 25 378            | 18                |
|              | Klientmedel hos SBC                           | 295 476           | 294 334           |
|              |                                               | <b>329 550</b>    | <b>294 352</b>    |

|               |                                                 |                   |                   |
|---------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 10</b> | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | Försäkring                                      | 0                 | 5 477             |
|               | Förvaltningsarvode                              | 0                 | 0                 |
|               | Tomträttsavgäld                                 | 0                 | 0                 |
|               |                                                 | <b>0</b>          | <b>5 477</b>      |

|               |                                     |                   |                   |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | Vid årets början                    | 1 179 930         | 889 930           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 193 000           | 145 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 145 000           |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>1 372 930</b>  | <b>1 179 930</b>  |

|               |                                                |                   |                   |                    |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Not 12</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                    |
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|               | <b>2017-12-31</b>                              | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | Swedbank 0,890 %                               | 6 700 000         | 6 805 000         | 2018-02-28         |
|               | Swedbank 1,370 %                               | 2 955 000         | 3 050 000         | 2020-09-25         |
|               | Swedbank 0,940 %                               | 2 000 000         | 2 000 000         | 2018-02-28         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       | <b>11 655 000</b> | <b>11 855 000</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -400 000          | -200 000          |                    |
|               |                                                | <b>11 255 000</b> | <b>11 655 000</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 055 000 kr.

|               |                                                |                   |                   |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 13</b> | STÄLLDA SÄKERHETER OCH<br>EVENTUALFÖRPLIKTELSE | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | Fastighetsinteckningar                         | 14 700 000        | 14 700 000        |

|               |                                                 |                   |                   |
|---------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 14</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | Arvoden                                         | 21 700            | 35 700            |
|               | Sociala avgifter                                | 6 818             | 11 216            |
|               | Ränta                                           | 40 335            | 58 313            |
|               | Avgifter och hyror                              | 86 189            | 81 206            |
|               |                                                 | <b>155 042</b>    | <b>186 435</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna under 2018 då ekonomin är god.

Styrelsen har beslutat att amortera 200 000 kronor extra under 2018 på föreningens lån.

---

## Styrelsens underskrifter

---

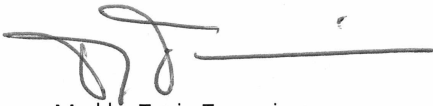
SKÄRHOLMEN den 22/3 2018



Annika Maria Sofia Sundström  
*Ledamot*

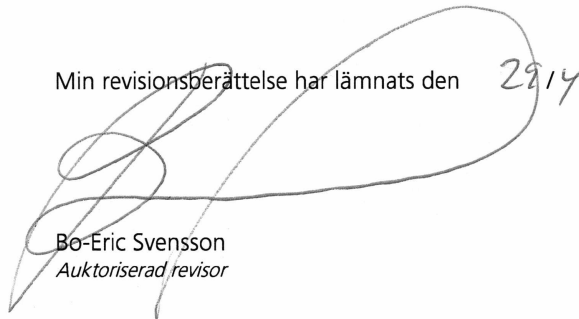


Dennis J E Teivonen Lindström  
*Ledamot*



Markku Tapio Tuomainen  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2018



Bo-Eric Svensson  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hagaberg nr 1

Org.nr 769601-7925

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagaberg nr 1 för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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 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 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 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.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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**

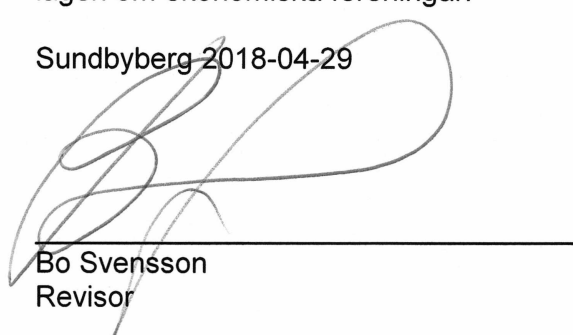
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Sundbyberg 2018-04-29



---

Bo Svensson  
Revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                                    | <b>Budget 2018</b> | <b>Utfall 2017</b> | <b>Budget 2017</b> |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                                      | 1 012 400          | 1 007 206          | 1 007 200          |
| Vattenintäkter                                   | 25 000             | 17 104             | 16 200             |
| Överlåtelse/pantsättning                         | 0                  | 891                | 0                  |
| Öresutjämning                                    | 0                  | 11                 | 0                  |
| Övriga intäkter                                  | 0                  | 9 433              | 0                  |
|                                                  | <b>1 037 400</b>   | <b>1 034 645</b>   | <b>1 023 400</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>                       |                    |                    |                    |
| Myndighetstillsyn                                | -2 000             | -1 110             | 0                  |
| Gård                                             | 0                  | -4 466             | 0                  |
| Förbrukningsmateriel                             | -15 000            | 0                  | -6 000             |
| Fordon                                           | -1 000             | -1 728             | -1 000             |
|                                                  | <b>-18 000</b>     | <b>-7 304</b>      | <b>-7 000</b>      |
| <b>Reparationer</b>                              |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar                          | -40 000            | 0                  | -50 000            |
| Installationer                                   | -190 000           | 0                  | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral                     | -25 000            | -38 528            | 0                  |
| Vattenskada                                      | 0                  | -8 696             | 0                  |
|                                                  | <b>-255 000</b>    | <b>-47 224</b>     | <b>-50 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>                      |                    |                    |                    |
| Byggnad                                          | -76 000            | -25 591            | -245 300           |
| Balkonger/altaner                                | -100 000           | -234 434           | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö                               | 0                  | -175 000           | 0                  |
|                                                  | <b>-176 000</b>    | <b>-435 025</b>    | <b>-245 300</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                    |                    |                    |
| El                                               | -8 000             | -7 993             | -7 400             |
| Vatten                                           | -21 000            | -20 754            | -20 100            |
| Sophämtning/renhållning                          | -29 400            | -28 796            | -30 700            |
|                                                  | <b>-58 400</b>     | <b>-57 543</b>     | <b>-58 200</b>     |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                    |                    |                    |
| Försäkring                                       | -18 000            | -23 211            | -16 800            |
| Tomträttsavgäld                                  | -60 900            | -60 900            | -62 000            |
| Kabel-TV                                         | -17 500            | -17 298            | -17 200            |
|                                                  | <b>-96 400</b>     | <b>-101 409</b>    | <b>-96 000</b>     |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -27 100            | -26 300            | -26 300            |
|                                                  | <b>-27 100</b>     | <b>-26 300</b>     | <b>-26 300</b>     |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                    |                    |                    |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -15 300            | -15 000            | -15 300            |
| Föreningskostnader                               | -11 100            | -11 076            | -9 000             |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -1 000             | -2 235             | -1 500             |
| Förvaltningsarvode                               | -27 900            | -27 384            | -26 800            |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | -8 000             | -9 937             | -10 000            |
| Administration                                   | -4 000             | -6 030             | -3 000             |
| Konsultarvode                                    | 0                  | -12 063            | 0                  |
|                                                  | <b>-67 300</b>     | <b>-83 725</b>     | <b>-65 600</b>     |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                    |                    |                    |
| Styrelsearvode                                   | -22 000            | -12 600            | -29 000            |
| Arbetsgivaravgifter                              | -11 200            | -3 959             | -9 100             |
|                                                  | <b>-33 200</b>     | <b>-16 559</b>     | <b>-38 100</b>     |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                    |                    |                    |
| Byggnad                                          | -108 000           | -107 825           | -108 000           |
|                                                  | <b>-108 000</b>    | <b>-107 825</b>    | <b>-108 000</b>    |

|                                           |                 |                 |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>             | <b>-839 400</b> | <b>-882 914</b> | <b>-694 500</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    | <b>198 000</b>  | <b>151 731</b>  | <b>328 900</b>  |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b> |                 |                 |                 |
| Ränteintäkter                             | 0               | 1 846           | 0               |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror             | 0               | 97              | 0               |
| Låneräntor                                | -133 900        | -254 692        | -278 800        |
| Räntekostnader skattekonto                | 0               | -265            | 0               |
| Övriga räntekostnader                     | 0               | -2              | 0               |
|                                           | <b>-133 900</b> | <b>-253 016</b> | <b>-278 800</b> |
| <b>RESULTAT</b>                           | <b>64 100</b>   | <b>-101 285</b> | <b>50 100</b>   |