

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen
Hökmossvägen 26

769618-3248

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 7.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 8.....	BALANSRÄKNING
Sidan 10.....	NOTER
Sidan 14.....	UNDERSKRIFTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningen: Brf Hökmossvägen 26, bildades 2008
Adress: Hökmossvägen 26, 155 31 Nykvarn
Fastighetsförvärv: 2008-05-15
Fastighetsbeteckning: Nykvarn 1:504, Nykvarns kommun
Byggår: 2008/2009
Värdeår: 2009
Taxeringsvärde 2017: 11 872 000 kr varav byggnadsvärde 9 400 000 kr
Total boyta: 914,8 kvm
Fastighetens areal: 2162 kvm

Byggnationen består av 2 flerbostadshus i 2 våningar och upplåter totalt 10 lägenheter. Föreningen äger fastigheten.

Lägenhetsfördelning

3 rok (ca 90 kvm) 8 st
4 rok (ca 97 kvm) 2 st

Till fastigheten hör 10 stycken parkeringsplatser med el-stolpe samt 3 gästparkeringar. På gården finns två förrådsbyggnader med totalt åtta lägenhetsförråd samt två uppvärmda rum för inkommande el respektive vatten.

En frånluftsvärmepump i varje lägenhet förser lägenheten med värme, varmvatten samt erforderlig ventilation.

Förbättringar

Under 2011 uppgraderades kabel-TV nätet från analogt till digitalt via C-sam i Södertälje. 1 januari 2012 försågs samtliga lägenheter med bredband från C-sam.

Under 2012 energideklarerades fastigheten. Inga direkta åtgärder behövde vidtas då byggnaderna är så pass nya.

En underhållsplan för fastigheten gjordes under 2012 som underlag för styrelsens framtida åtgärdsplaner och ekonomiska arbete.

Under 2014 byttes föreningens gamla postlådor i plast till nya läsbara postlådor i plåt.

Under 2015 installerades två radonsugar för att minska radonhalten från markradon i samtliga marklägenheter.

Balkongernas målade ytor tvättades under 2016.

Krav på medlemmar

Föreningen kräver att medlemmar/boende följer de ordningsregler som finns. Det kan gälla allmän aktsamhet, säkerhet, avfallshantering, grillning, samt att följa uppsatta parkeringsregler etc.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via intresseföreningen Bostadsrätternas medlemsförsäkring i Söderberg & Partners/Moderna försäkringar.

Medlem/boende är skyldig att inneha gällande hemförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg inkluderas numera i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring varför bostadsrättstillägg i hemförsäkringen ej är något krav.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB. Den tekniska förvaltningen sköts gemensamt av föreningens medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-03-07.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Anders Uby	Ordförande
Lotta Schubeis	Ledamot
Bernt Brunnström	Ledamot
Maria Laine	Ledamot
Anders Carlman	Ledamot

Vid ordinarie stämma röstade medlemmarna enhälligt för en stadgeändring. Eftersom samtliga medlemmar inte var representerade, måste omröstning ske vid ytterligare en stämma.

Revisor

Leif Karlsson, Firma Leif Karlsson

Valberedning

Nils Ström och Monica Ström.

Styrelsen har under året haft sex protokollförda möten.

Ekonomi

Föreningen har under året inte tagit några nya lån. Föreningens lån i Handelsbanken fördelar sig enligt följande 2017-12-31.

Långivare	Belopp	Ränta	Villkorsändringsdag	Bindningstid
Stadshypotek	2 533 334 kr	1,57%	2021-09-30	5 år
Stadshypotek	2 633 333 kr	1,58%	2018-01-30	3 år
Stadshypotek	2 594 750 kr	1,54%	2018-03-01	3 år
Totalt:	7 761 417 kr			

Avsättning till fond för yttre underhåll har under 2017 gjorts med 64 800 kr enligt underhållsplan. Pengarna placeras på räntebärande konto i Resurs Bank.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ingen lägenhet har under året överlåtits. En medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 16 personer och vid årets slut till 15 personer.

En okulärbesiktning av vindsutrymmena utfördes.

Service av lägenheternas värmepumpar utfördes.

Besiktning av tak utfördes. Trasiga takpannor byttes och hängrännor rensades.

Förnyade kontakter togs med kommunen angående planerad vägsträckning intill fastigheten. Kommunens företrädare har inte gjort några utfästelser att försöka ändra vägens förläggning. Styrelsen har beslutat att fortsätta bevaka ärendet och arbeta för en alternativ vägsträckning.

Nya batterier till brandvarnarna delades ut i december.

Upphandling av fasadmålning 2018 gjordes.

Muren mellan infarten och entrén till lägenhet nr 9 (26 B) har börjat svikta. Styrelsen har beslutat att muren ska åtgärdas under våren 2018.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning kr	529 296	548 684	573 902	574 566	566 237	549 627
Resultat efter finansiella poster	93 693	93 172	49 795	77 798	50 732	-66 771
Soliditet %	65	65	64	64	64	64
Årsavgift kr/kvm (boyta)	558	578	607	607	607	601
Räntekostnad kr/kvm (boyta)	133	141	153	271	284	349
Belåning kr/kvm (boyta)	8 484	8 484	8 629	8 629	8 629	8 629
Fastighetens belåningsgrad %	34,5	34,7	35,3	35,4	35,5	35,5
Lån/totala intäkter	14,7	14,1	13,7	13,7	13,9	14,4
Genomsnittlig skuldränta %	1,56	1,66	1,77	3,14	3,29	4,05
Räntekostnad/totala intäkter %	22,9	23,4	24,3	43,2	45,9	58,1

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till föreningens balansomslutning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förändringar i Eget Kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 469 900		396 117	-1 483 723	93 172	14 475 466
Reservering fond för yttre underhåll			64 800	-64 800		
Balanseras i ny räkning				93 172	-93 172	
Årets resultat					93 693	93 693
Belopp vid årets utgång	15 469 900		460 917	-1 455 351	93 693	14 569 159

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-1 455 351
Årets resultat	+ 93 693
Totalt	-1 361 658

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering Fond för yttre underhåll	64 800
Balanseras i ny räkning	-1 426 458
Totalt	-1 361 658

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	529 296	548 684
Summa rörelseintäkter		529 296	548 684
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 2	-141 028	-129 447
Övriga externa kostnader	Not 3	-72 550	-71 207
Personalkostnader	Not 4	-17 894	-43 275
Fastighetsavgift	Not 5	-6 340	-6 210
Avskrivningar	Not 6	-79 092	-79 092
Summa Rörelsekostnader		-316 904	-329 231
Rörelseresultat		212 392	219 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	Not 7	2 634	2 262
Räntekostnader och liknande poster	Not 8	-121 333	128 543
Summa Finansiella poster		-118 699	-126 281
Resultat efter finansiella poster		93 693	93 172
Resultat före skatt		93 693	93 172
Skatter			
Inkomstskatt		0	0
Årets Resultat		93 693	93 172

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	21 618 776	21 697 868
Inventarier och verktyg	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 618 776	21 697 868
Summa Anläggningstillgångar		21 618 776	21 697 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	5 796	9 334
Fordran skattekonto		140	564
Summa Kortfristiga fordringar		5 936	9 898
Kassa och Bank			
Kassa och Bank	Not 12	786 649	603 906
Summa Kassa och Bank		786 649	603 906
Summa Omsättningstillgångar		792 585	613 804
Summa Tillgångar		22 411 361	22 311 672

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 469 900	15 469 900
Fond för yttre underhåll	460 917	396 117
Summa bundet eget kapital	15 930 817	15 866 017
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 455 351	-1 483 723
Årets resultat	93 693	93 172
Summa fritt eget kapital	-1 361 658	-1 390 551
Summa eget kapital	14 569 159	14 475 466
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 761 417	7 761 417
Summa långfristiga skulder	7 761 417	7 761 417
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	Not 13 2 047	7 154
Skatteskulder	Not 14 7 788	1 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 70 950	66 071
Summa kortfristiga skulder	80 785	74 789
Summa Eget kapital och skulder	22 411 361	22 311 672

NOTER

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

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstakt tillämpas:

Byggnader skrivs av med 0,5 %.

Avsättning till Fond för yttre underhåll görs enligt föreningens underhållsplan.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Samtliga belopp är angivna i svenska kronor om ingenting annat anges.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Månadsavgifter	510 648	529 133
Bredband	18 000	18 000
Pantsättningsavgifter	448	443
Överlåtelseavgifter	0	1 108
Övriga intäkter	200	0
Summa nettoomsättning	529 296	548 684
Not 2		
Fastighetskostnader		
El	-9 527	-8 878
Kabel-Tv	-21 480	-21 080
Bredband	-18 000	-18 000
Snöröjning	-4 750	-6 063
Vatten & avlopp	-39 926	-31 109
Renhållning	-26 471	-25 006
Lokaltillbehör	-2 150	-749
Reparationer och underhåll lokaler	-2 392	-9 273
Reparationer och underhåll bostäder	-6 400	-6 400
Trädgård	-9 872	-2 889
Planerat underhåll	-60	0
Summa fastighetskostnader	-141 028	-129 447
Not 3		
Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial	0	-134
Serviceavgift branschorganisation	-3 760	-3 760
Övriga förvaltningskostnader	-3 547	-2 199
Fastighetsförsäkring	-17 165	-16 500
Redovisningstjänster	-21 875	-18 375
Revisionsarvode	-6000	-10 000
Konsultarvode	-18750	-18 750
Bankkostnader	-1 453	-1 489
Summa övriga externa kostnader	-72 550	-71 207

Bem
Sidan 10 av 14

NOTER

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 4 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	-8 000	-21 500
Lön för yttre skötsel	-6 850	-14 845
Sociala avgifter	-3 044	-6 930
Summa personalkostnader	-17 894	-43 275
Not 5 Fastighetsavgift		
Betalas ej de 5 första åren efter nybyggnation Föreningen betalar halv avgift under åren 2015-2019		
Not 6 Avskrivningar		
Byggnad	-79 092	-79 092
Inventarier och verktyg	0	0
Summa avskrivningar	-79 092	-79 092
Not 7 Ränteintäkter och liknande poster		
Resurs Bank	2 634	2 237
Skattekonto	0	25
Summa ränteintäkter och liknande poster	2 634	2 262
Not 8 Räntekostnader och liknande poster		
Handelsbanken	121 332	128 543
Skattekonto	1	0
Summa räntekostnader och liknande poster	121 333	128 543
	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Fastighet		
Taxeringsvärde byggnader	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	2 472 000	2 472 000
Summa Fastighet	11 872 000	11 872 000
<i>Ingående Anskaffningsvärde byggnad</i>	<i>15 818 458</i>	<i>15 818 458</i>
<i>Ingående anskaffningsvärde mark</i>	<i>7 000 000</i>	<i>7 000 000</i>
<i>Värde nyanskaffningar</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>22 818 458</i>	<i>22 818 458</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-1 120 590</i>	<i>-1 041 498</i>
<i>Årets avskrivningar</i>	<i>-79 092</i>	<i>-79 092</i>
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-1 199 682</i>	<i>-1 120 590</i>
Bokfört värde	21 618 776	21 697 868

Per
del
Sid 11 av 14
del

NOTER

	2017-12-31	2016-12-31
Not 10 Inventarier och verktyg		
Ingående Anskaffningsvärde	7 404	7 404
Värde nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	7 404	7 404
Ingående avskrivningar	-7 404	-7 404
Årets avskrivningar	0	0
Utgående avskrivningar	-7 404	-7 404
Bokfört värde	0	0
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	0	5 574
Serviceavgift branschorganisation	5 796	3 760
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 796	9 334
	2017-12-31	2016-12-31
Not 12 Kassa och Bank		
Affärskonto Handelsbanken	310 434	195 125
Resurs Bank	476 215	408 781
Summa Kassa och Bank	786 649	603 906
Not 13 Leverantörsskulder		
Snöröjning	0	3 625
Renhållning	2 047	3 529
Summa leverantörsskulder	2 047	7 154
Not 14 Skatteskulder		
Fastighetsavgift	92	534
Källskatt	4 350	855
Sociala avgifter	3 346	175
Summa skatteskulder	7 788	1 564
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda månadsavgifter	42 554	42 554
Förutbetalda bredbandsavgifter	1 500	1 500
Upplupen kostnad el	1 512	1 211
Upplupna löner yttre skötsel	0	3 545
Upplupna styrelsearvoden	8 000	8 000
Upplupna sociala avgifter	2 212	3 093
Upplupet revisionsarvode	6 000	5 000
Upplupna bankkostnader	0	239
Upplupen kostnad renhållning	3 853	929
Upplupen kostnad trädgård	5 319	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 950	66 071
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	12 000 000	12 000 000

NOTER

Övriga noter

Övergången till nya regelverk (K2 och K3) vid ingången av 2014 medförde bl.a. nya regler för avskrivningar. Det har i sin tur inneburit avsevärt mycket högre avskrivningar för de flesta bostadsrättsföreningarna. Eftersom avskrivningar inte genererar en utbetalning, har styrelsen beslutat att inte höja avgifterna för att täcka avskrivningskostnaden.

Fokus bör därför läggas på resultat exklusive avskrivningar. Det resultatet uppgår för året till 172 785 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

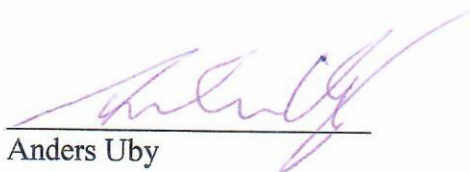
Ett fastighetslån om 2 633 333 kronor löpte ut 2018-01-30. Lånet bands på fyra år till en ränta om 1,79 %.

Ett fastighetslån om 2 594 750 kronor löper ut 2018-03-01. Styrelsen har beslutat binda 1 594 750 kronor på två år samt 1 000 000 kronor på tre månader.

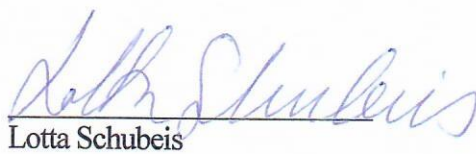
Styrelsen beslutade i januari att Målare Lars Axelsson ska anlitas för att måla om byggnadernas fasader. Arbetet påbörjas våren/sommaren 2018 och skall vara färdigt senast 2018-08-01. Pris inklusive moms är 297 500 kronor.

UNDERSKRIFTER

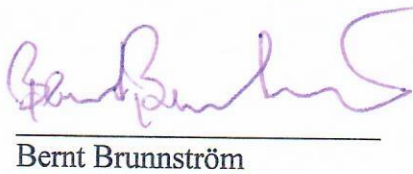
NYKVARN 2018-02-19



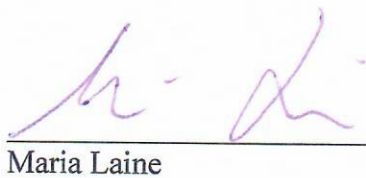
Anders Uby



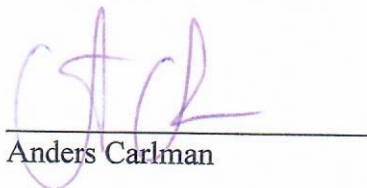
Lotta Schubeis



Bernt Brunnström

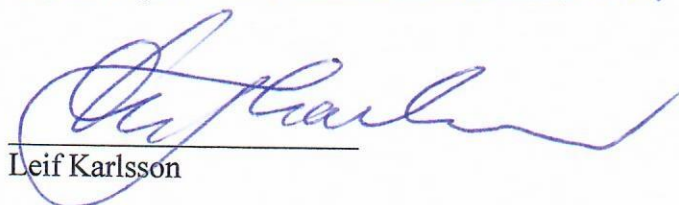


Maria Laine



Anders Carlman

Jag har avgivit min revisionsberättelse 2018-02-19



Leif Karlsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26 i Nykvarn,
org.nr 769618-3248.**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i

Brf Hökmossvägen 26, för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

fastställer resultaträkningen och balansräkningen pr 2017-12-31 för föreningen,
disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 19 februari 2018



Leif Karlsson

av föreningsstämman 2017 utsedd revisor