

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen
Hökmossvägen 26

769618-3248

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

| | |
|---------------|------------------------|
| Sidan 3..... | FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE |
| Sidan 7..... | RESULTATRÄKNING |
| Sidan 8..... | BALANSRÄKNING |
| Sidan 10..... | NOTER |
| Sidan 13..... | UNDERSKRIFTER |

Bern
INA *df*

[Signature]

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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 som innehåller 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 4 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 2018-03-27.

Styrelse

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

| | |
|------------------|------------|
| Anders Uby | Ordförande |
| Lotta Schubeis | Ledamot |
| Bernt Brunnström | Ledamot |
| Anders Carlman | Ledamot |

Vid ordinarie stämma röstade medlemmarna, för andra stämman i rad, enhälligt för en stadgeändring. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2018-04-27.

Revisor

Leif Karlsson, Firma Leif Karlsson

Valberedning

Nils Ström och Monica Ström.

Styrelsen har under året haft sex protokollförda möten.

Ekonomi

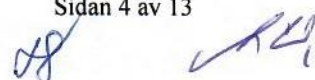
Föreningen har under året inte tagit några nya lån.

Ett lån om 2 633 333 kr löpte ut 2018-01-30. Lånet bands om på fyra år.

Ett lån om 2 594 750 kr löpte ut 2018-03-01. 1 594 750 kronor bands på två år och resterande 1 000 000 kr löper på 90 dagar.

Föreningens lån i Handelsbanken fördelar sig enligt följande 2018-12-31.

| Långgivare | Belopp | Ränta | Villkorsändringsdag |
|----------------|---------------------|-------|---------------------|
| Stadshypotek | 2 633 333 kr | 1,79% | 2022-01-30 |
| Stadshypotek | 2 533 334 kr | 1,57% | 2021-09-30 |
| Stadshypotek | 1 594 750 kr | 1,54% | 2020-03-01 |
| Stadshypotek | 1 000 000 kr | | 90 dagar |
| Totalt: | 7 761 417 kr | | |



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Avsättning till fond för yttre underhåll har under 2018 gjorts med 64 800 kr enligt underhållsplan. Pengarna placeras på räntebärande konto i Resurs Bank.

Övriga händelser

Slänten mot Hökmossväggen såddes för att bli blomsteräng.

En okulärbesiktning av vindsutrymmena utfördes.

Service av lägenheternas värmepumpar utfördes.

Personuppgiftsbiträdesavtal tecknades med Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Samtliga balkongräcken gicks igenom och rötskadade delar ersattes till en kostnad om 93 045 kr.

Fasader och räcken målades om till en kostnad om 297 500 kr. Fond för yttre underhåll togs i anspråk och motsvarande belopp togs från föreningens sparkonto.

Muren mellan infarten och entrén till lägenhet nr 9 (26 B) riktades upp och förstärktes.

Samtliga imkanaler rengjordes och övriga fläktdelar kontrollerades.

Nya batterier till brandvarnarna delades ut i december.

MEDLEMSFRÅGOR

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

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning kr | 529 558 | 529 296 | 548 684 | 573 902 | 574 566 | 566 237 | 549 627 |
| Resultat efter finansiella poster | -339 036 | 93 693 | 93 172 | 49 795 | 77 798 | 50 732 | -66 771 |
| Soliditet % | 64 | 65 | 65 | 64 | 64 | 64 | 64 |
| Årsavgift kr/kvm (boyta) | 558 | 558 | 578 | 607 | 607 | 607 | 601 |
| Räntekostnad kr/kvm (boyta) | 138 | 133 | 141 | 153 | 271 | 284 | 349 |
| Belåning kr/kvm (boyta) | 8 484 | 8 484 | 8 484 | 8 629 | 8 629 | 8 629 | 8 629 |
| Fastighetens belåningsgrad % | 35,2 | 34,5 | 34,7 | 35,3 | 35,4 | 35,5 | 35,5 |
| Lån/totala intäkter | 14,6 | 14,7 | 14,1 | 13,7 | 13,7 | 13,9 | 14,4 |
| Genomsnittlig skuldränta % | 1,63 | 1,56 | 1,66 | 1,77 | 3,14 | 3,29 | 4,05 |
| Räntekostnad/totala intäkter % | 23,9 | 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 15 469 900 | | 460 917 | -1 455 351 | 93 693 | 14 569 159 |
| Ianspråktagande fond för yttre underhåll | | | -297 500 | 297 500 | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | | 64 800 | -64 800 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 93 693 | -93 693 | |
| Årets resultat | | | | | -339 036 | -339 036 |
| Belopp vid årets utgång | 15 469 900 | | 228 217 | -1 128 958 | -339 036 | 14 230 123 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | - 1 128 958 |
| Årets resultat | -339 036 |
| Totalt | -1 467 994 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Reservering Fond för yttre underhåll | 64 800 |
| Balanseras i ny räkning | - 1 532 794 |
| Totalt | -1 467 994 |

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

Bern

sg

acs

RESULTATRÄKNING

| | | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 529 958 | 529 296 |
| Summa rörelseintäkter | | 529 958 | 529 296 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | Not 2 | -565 833 | -141 028 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -73 853 | -72 550 |
| Personalkostnader | Not 4 | -18 210 | -17 894 |
| Fastighetsavgift | Not 5 | -6 570 | -6 340 |
| Avskrivningar | Not 6 | -79 092 | -79 092 |
| Övriga rörelsekostnader | | -757 | 0 |
| Summa Rörelsekostnader | | -744 315 | -316 904 |
| Rörelseresultat | | -214 357 | 212 392 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | Not 7 | 1 984 | 2 634 |
| Räntekostnader och liknande poster | Not 8 | -126 663 | -121 333 |
| Summa Finansiella poster | | -124 679 | -118 699 |
| Resultat efter finansiella poster | | -339 036 | 93 693 |
| Resultat före skatt | | -339 036 | 93 693 |
| Skatter | | | |
| Inkomstskatt | | 0 | 0 |
| Årets Resultat | | -339 036 | 93 693 |

BALANSRÄKNING


| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 21 539 684 | 21 618 776 |
| Inventarier och verktyg | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 21 539 684 | 21 618 776 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 21 539 684 | 21 618 776 |
| | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 6 379 | 5 796 |
| Fordran skattekonto | | 3 | 140 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 6 382 | 5 936 |
| | | | |
| Kassa och Bank | | | |
| Kassa och Bank | Not 12 | 517 326 | 786 649 |
| Summa Kassa och Bank | | 517 326 | 786 649 |
| Summa Omsättningstillgångar | | 523 708 | 792 585 |
| Summa Tillgångar | | 22 063 392 | 22 411 361 |

Ben




BALANSRÄKNING

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 15 469 900 | 15 469 900 |
| Fond för yttre underhåll | 228 217 | 460 917 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | 15 698 117 | 15 930 817 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | -1 128 958 | -1 455 351 |
| Årets resultat | -339 036 | 93 693 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | -1 467 994 | -1 361 658 |
| Summa eget kapital | 14 230 123 | 14 569 159 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 761 417 | 7 761 417 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | 7 761 417 | 7 761 417 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Leverantörsskulder | Not 13 3 039 | 2 047 |
| Skatteskulder | 3 073 | 7 788 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 65 740 | 70 950 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | 71 852 | 80 785 |
| Summa Eget kapital och skulder | 22 063 392 | 22 411 361 |



Sidan 9 av 13



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.

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Månadsavgifter | 510 648 | 510 648 |
| Bredband | 18 000 | 18 000 |
| Pantsättningsavgifter | 910 | 448 |
| Övriga intäkter | 400 | 200 |
| Summa nettoomsättning | 529 958 | 529 296 |
| Not 2 Fastighetskostnader | | |
| El | -12 174 | -9 527 |
| Kabel-Tv | -21 480 | -21 480 |
| Bredband | -18 000 | -18 000 |
| Snöröjning | -12 875 | -4 750 |
| Vatten & avlopp | -40 988 | -39 926 |
| Sophämtning | -26 257 | -26 471 |
| Lokaltillbehör | -50 | -2 150 |
| Reparationer och underhåll lokaler | -14 608 | -2 392 |
| Reparationer och underhåll bostäder | -14 674 | -6 400 |
| Reparation och underhåll markanläggningar | -11 000 | 0 |
| Trädgård | -2 682 | -9 872 |
| Övriga lokalkostnader | -500 | 0 |
| Planerat underhåll | -390 545 | -60 |
| Summa fastighetskostnader | -565 833 | -141 028 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Kontorsmaterial | | 0 |
| Serviceavgift branschorganisation | -3 760 | -3 760 |
| Övriga förvaltningskostnader | -2 830 | -3 547 |
| Fastighetsförsäkring | -18 553 | -17 165 |
| Redovisningstjänster | -22 486 | -21 875 |
| Revisionsarvode | -6 000 | -6 000 |
| Konsultarvode | -18 750 | -18 750 |
| Bankkostnader | -1 474 | -1 453 |
| Summa övriga externa kostnader | -73 853 | -72 550 |

NOTER

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 4 Personalkostnader | | |
| Styrelsearvoden | -9 000 | -8 000 |
| Lön för yttre skötsel | -5 775 | -6 850 |
| Sociala avgifter | -3 435 | -3 044 |
| Summa personalkostnader | -18 210 | -17 894 |
| Not 5 Fastighetsavgift | | |
| Betalas ej de 5 första åren efter nybyggnation Föreningen betalar halv avgift under åren 2015-2019 | | |
| Not 6 Avskrivningar | | |
| Byggnader | -79 092 | -79 092 |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| Summa avskrivningar | -79 092 | -79 092 |
| Not 7 Ränteintäkter och liknande poster | | |
| Resurs Bank | 1 984 | 2 634 |
| Summa ränteintäkter och liknande poster | 1 984 | 2 634 |
| Not 8 Räntekostnader och liknande poster | | |
| Handelsbanken | -126 662 | -121 332 |
| Skattekonto | -1 | -1 |
| Summa räntekostnader och liknande poster | -126 663 | -121 333 |
| Not 9 Fastighet | | 2017-12-31 |
| 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> |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Värde nyanskaffningar | 0 | 0 |
| <i>Utgående anskaffningsvärde</i> | <i>22 818 458</i> | <i>22 818 458</i> |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | <i>-1 199 682</i> | <i>-1 120 590</i> |
| Årets avskrivningar | -79 092 | -79 092 |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | <i>-1 278 774</i> | <i>-1 199 682</i> |
| Bokfört värde | 21 539 684 | 21 618 776 |





NOTER

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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 | 6 379 | 5 796 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 379 | 5 796 |
| | | |
| Not 12 Kassa och Bank | | |
| Affärskonto Handelsbanken | 271 827 | 310 434 |
| Resurs Bank | 245 499 | 476 215 |
| Summa Kassa och Bank | 517 326 | 786 649 |
| | | |
| Not 13 Leverantörsskulder | | |
| Räntekostnader | 1 206 | 0 |
| Sophämtning | 1 833 | 2 047 |
| Summa leverantörsskulder | 3 039 | 2 047 |
| | | |
| Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Förutbetalda månadsavgifter | 42 554 | 42 554 |
| Förutbetalda bredbandsavgifter | 1 500 | 1 500 |
| Upplupen kostnad el | 1 791 | 1 512 |
| Upplupna löner yttre skötsel | 2 520 | 0 |
| Upplupna styrelsearvoden | 9 000 | 8 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 2 375 | 2 212 |
| Upplupet revisionsarvode | 6 000 | 6 000 |
| Upplupen kostnad sophämtning | 0 | 3 853 |
| Upplupen kostnad trädgård | 0 | 5 319 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 65 740 | 70 950 |
| | | |
| Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | | |
| Fastighetsinteckningar | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser | 12 000 000 | 12 000 000 |

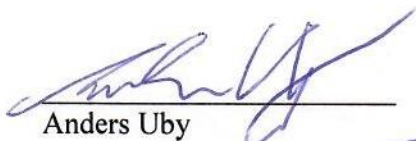
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen

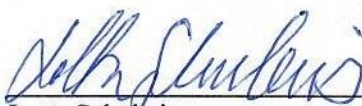
 Sidan 12 av 13

UNDERSKRIFTER

NYKVARN 2019- 03 - 05



Anders Uby



Lotta Schubeis




Bernt Brunnström



Anders Carlman

Jag har avgivit min revisionsberättelse 2019- 02 - 27



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 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 2018-12-31 för föreningen,
disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 27 februari 2019



Leif Karlsson

av föreningsstämman 2018 utsedd revisor