

Årsredovisning

Brf Haga 4:37

769602-6157

Styrelsen för Brf Haga 4:37 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningens fastighet förvärvades i december 1997.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning

Karin Sjögren Marklund	Ordförande
Björn Edberg	Ledamot
Karl Marklund	Ledamot
Adrian Eriksson	Ledamot
Juha Ojala	Sekreterare

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda möten

Revisor

Revisor har varit Carina Toresson från Toresson Revision AB

Valberedning

I valberedningen har ingått Bertalan Velin

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 maj 2017.

Av föreningens 80 lägenheter har 10 överlåtits.

Lägenhetsfördelning: 79 st 1 rum och kök samt 1 st 2 rum och kök.

Bostadsrättsföreningens yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2 092 kvm.

Föreningen upplåter inga lokaler.

Förvaltning

Brf Partner AB ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet är i gott skick.

d

Fastighetens långsiktiga renoveringsarbeten utförs i enlighet med föreningens underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering samtliga gavelbalkonger
- Förstärkt brandskydd, eldsläckare installerade på varje våningsplan
- Uppdatering av fibernät 1 000/1 000 Mbit
- Installation av Postboxar på entréplanet

Planerat underhåll 2018

- OVK-besiktning
- Renovering/putsning sockel
- Mindre arbeten på tak och i entré

Tidigare genomförda underhållsåtgärder

1997 Inför ombildning till Brf renoverades trapphus och korridorer på samtliga plan, fastighetens entré byggdes om och samtliga lägenheter fick nya entrédörrar. Nybyggnad av bastu och tvättstugor.

2003 Stamspolning, installation av bredbandsfiber.

2004 Ny hiss-motor installeras

2005 Nya el-stigare installeras

2008 Omläggning av tak

2010 Fasadputsning, södra fasaden

2011 Stamrenovering (Relining-metoden) av samtliga stammar i kök och badrum.

2011 Byte av maskiner i stora tvättstugan tvättmaskin, torkskåp, torktumlare.

2012 Bullerdämpande fönster monterades på fasad i öst.

2014 Nya bokningstavlor i tvättstugan.

2015 Målning av trapphus på samtliga plan samt korridor i anslutning till bastu och tvättstuga.

2016 Installation av ny hisskorg och nytt styrsystem. Nya stadgar antagna vid årsstämman.

2017 Renovering av gavelbalkonger på samtliga plan. Uppdatering av fibernät 1 000/1 000 Mbit.

0

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	2 090	2 043	2 044	2 032	2 039
Resultat efter finansiella poster	290	332	294	452	233
Soliditet %	34	33	32	31	28

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 185 322	288 000	740 200	-4 979 551	332 244
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				332 244	-332 244
Förändring av reservfond			78 600	-78 600	
Årets resultat				290 105	290 105
Belopp vid årets utgång	9 185 322	288 000	818 800	-4 435 802	290 105

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 725 907
Årets resultat	290 105
<i>Summa</i>	<i>-4 435 802</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	78 600
Balanseras i ny räkning	-4 514 402
<i>Summa</i>	<i>-4 435 802</i>

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

d

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 090 424	2 042 659
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 090 424	2 042 659
Rörelsekostnader			
Drift	3	-1 358 905	-1 249 014
Övriga externa kostnader	4	-143 896	-156 607
Avskrivningar		-208 985	-204 831
Summa rörelsekostnader		-1 711 786	-1 610 452
Rörelseresultat		378 638	432 207
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 533	-100 048
Summa finansiella poster		-88 533	-99 963
Resultat efter finansiella poster		290 105	332 244
Resultat före skatt		290 105	332 244
Årets resultat		290 105	332 244

d

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 057 138	14 937 667
Inventarier, verktyg och installationer		–	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 057 138</i>	<i>14 937 667</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag	6	3 500	3 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 500</i>	<i>3 500</i>
Summa anläggningstillgångar		15 060 638	14 941 167
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts & hyresfordringar		245	6 202
Övriga fordringar		103 085	13 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 976	32 936
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>141 306</i>	<i>52 579</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 858 083	1 822 178
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 858 083</i>	<i>1 822 178</i>
Summa omsättningstillgångar		1 999 389	1 874 757
SUMMA TILLGÅNGAR		17 060 027	16 815 924

d

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 473 322	9 473 322
Fond för yttre underhåll	818 800	740 200
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>10 292 122</i>	<i>10 213 522</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 725 907	-4 979 551
Årets resultat	290 105	332 244
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 435 802</i>	<i>-4 647 307</i>
Summa eget kapital	5 856 320	5 566 215
Långfristiga skulder 8		
Skulder till kreditinstitut	10 848 815	10 872 815
Summa långfristiga skulder	10 848 815	10 872 815
Kortfristiga skulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	354 892	376 894
Summa kortfristiga skulder	354 892	376 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 060 027	16 815 924

d

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Byte redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip har skett under året från K2 till K3.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,52% av anskaffningsvärdet.

Not 2	Omsättning per rörelsegren	2017	2016
	Årsavgifter	1 910 191	1 910 191
	Bredband	132 240	132 240
	Övriga intäkter	47 993	228
		2 090 424	2 042 659

Not 3	Drift	2017	2016
	Elkostnader	205 423	190 782
	Värmekostnader	415 539	419 675
	Hissar	6 394	65 495
	Bredband	183 948	103 680
	Försäkring	36 810	27 729
	Revision	13 500	13 500
	Ekonomisk Förvaltning	265 404	233 060
	Städning	8 650	4 341
	Övrigt	213 602	89 311
	Kommunal fastighetsavgift	105 200	101 440
		1 454 470	1 249 013

d

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Reparationer	139 249	75 824
	Underhåll	–	80 783
		139 249	156 607
Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 621 472	17 621 472
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Hissar	446 990	422 990
	Balkonger	304 456	–
	Utgående anskaffningsvärden	18 372 918	18 044 462
	Ingående avskrivningar	-3 106 795	-2 901 964
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-208 985	-204 831
	Utgående avskrivningar	-3 315 780	-3 106 795
	Redovisat värde	15 057 138	14 937 667
	Taxeringsvärden	34 600 000	34 600 000
Not 6	Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 500	3 500
	Utgående anskaffningsvärden	3 500	3 500
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Kabel TV	25 920	25 920
	Försäkring	9 932	7 016
	Övrigt	2 124	–
		37 976	32 936
Not 8	Förfallotid skulder	2017-12-31	2016-12-31
	<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller mellan 1 och 5 år	120 000	120 000
	Förfaller senare än 5 år	10 728 815	10 752 815

d

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Elkostnader	36 838	34 964
	Värmekostnader	134 703	166 311
	Revision	20 000	20 000
	Räntekostnader	2 603	2 258
	Övrigt	4 647	–
	Förutbetalda avgifter	156 101	153 361
		354 892	376 894

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	11 144 815	11 144 815
		<i>11 144 815</i>	<i>11 144 815</i>
	Summa ställda säkerheter	11 144 815	11 144 815

Not 11	Eventualförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
	Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	Inga	Inga

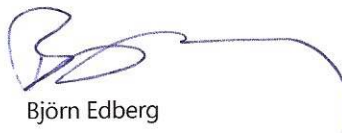
d

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-04-20



Adrian Eriksson



Björn Edberg



Karl Marklund



Juha Ojala



Karin Sjögren Marklund

Min revisionsberättelse har lämnats 8/5 - 2018



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haga 4:37, org.nr 769602-6157.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Haga 4:37 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Haga 4:37 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

U

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

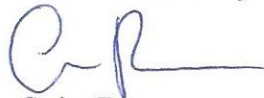
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 maj 2018



Carina Toresson