

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Hänryckningen
Org nr: 716419-1434



Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'RB' at the bottom right.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



gr

all
for
JB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hänryckningen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 433 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 524 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 382 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hänryckningen 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad med 59 lägenheter, 3 uthyrda lokaler, en sammanträdeslokal samt garage och förråd. Byggnaden är uppförd 2010-2011. Fastighetens adress är Franzégatan 43-51, Harry Martinsons gata 3 och Pär Lagerkvists gata 14-20 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Vardia försäkring, numera Gjensidige.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har avtal för bredband 100/100, TV och telefoni med Ownit för kabel- och digital-TV med Com Hem. Avgiften för grundutbud ingår i bostadsrättsavgiften.

ga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials "DB".

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
15	18	19	7	59

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
3	44

Total tomtarea	2 262 m ²
Total bostadsarea	4 905 m ²
Total lokalarea	386 m ²

Årets taxeringsvärde	187 748 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	187 748 000 kr

Föreningens lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Melia Ekonomi och Juridik AB	163	2021-09-30
Aktiv Distribution AD Bud AB	125	2020-08-31
Hornsbergs Fysiocenter	94	2021-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 159 867 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2018 och visar ett underhållsbehov på ca 207 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 644 tkr.

gr

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "gr", "JK", "JK", "JK", and "JB".

Föreningen har planerat att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År	Kostnad
Stampsplning	2019	65 000
Målning av cykel- & barnvagnsrum	2020	40 000
Målning trapphus	2022	325 000
Målning trapphus och ståldörrar	2023	90 000
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2023	50 000
Rensning av ventilationskanaler	2023	75 000
Målning av trapphus	2023	95 000
Datorisera styr- och reglerenhet	2023	75 000

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Vald t.o.m. årsstämman
Ingvar Mellerby	Ordförande	2019
Johanna Ölvestedt	Ledamot	2019
Dagmar Fornander Palmgren	Ledamot	2020
Ulrika Lindh	Ledamot	2020
Anela Coso	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Vald t.o.m. årsstämman
Frank Almenning, avgått under året	Suppleant	2019
Samir Goghrod	Suppleant	2019
Per Wretin	Suppleant	2020
Eva Forssell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Johan Bark	Förtroendevald revisor	Stämman
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Sofie Nilsson	Stämman

Valberedning	Val t.o.m. årsstämman
Rolf Ljöf (sammankallande)	2019
Lin Cao	2019
P-O Melander	2019
Sven-Erik Svensson	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Under verksamhetsåret har föreningen amorterat 2 481 470 kr på sina långfristiga skulder. Man har även omplacerat sina lån och ett lån är numera helt rörligt och två stycken är rörliga med räntetak.

Det ha räven tecknats avtal med Ownit där föreningen står för kostnaden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Föreningens årsavgift ändrades senast 2015-01-01 då den höjdes med 1 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

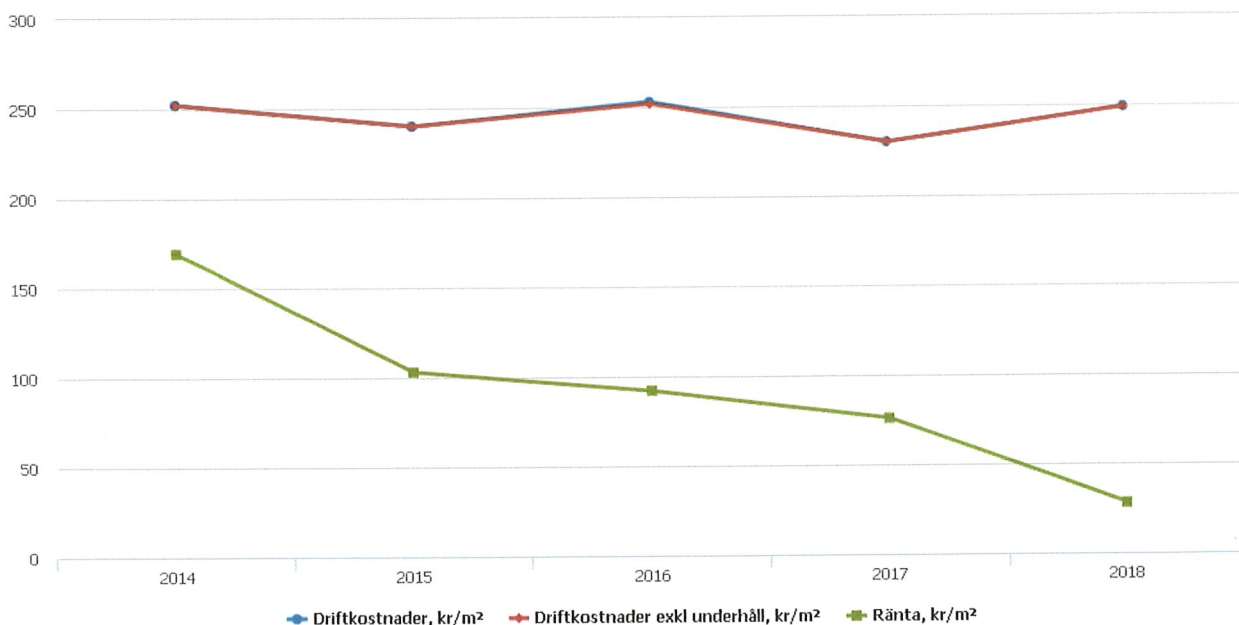
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 447 kr/m²/år.

gr

gr
gr *ak*
UB *JB*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 499	3 508	3 490	3 463	3 465
Årets resultat	91	-35	-267	-375	-395
Resultat exklusive avskrivningar	1 524	1 398	1 166	1 058	1 030
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	880	1 027	1 016	958	930
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	122	70	28	19	19
Balansomslutning	253 830	256 402	258 853	259 159	259 432
Soliditet %	89	88	87	87	87
Likviditet %	158	226	332	228	116
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	447	447	447	447	442
Driftkostnader, kr/m ²	249	230	253	240	252
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	249	230	252	240	252
Ränta, kr/m ²	28	76	92	103	169
Underhållsfond, kr/m ²	286	165	94	67	48
Lån, kr/m ²	5 067	5 540	5 989	5 989	5 989



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JB' at the bottom right.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	226 705 000	0	869 744	-1 575 457	-35 451
Disposition enl. årsstämmobeslut				-35 451	35 451
Reservering underhållsfond			644 000	-644 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					90 606
Vid årets slut	226 705 000	0	1 513 744	-2 254 908	90 606

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 610 908
Årets resultat	90 606
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-644 000
Summa	-2 164 301

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 2 164 301**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

gr

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'gr' and several other initials.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 498 571	3 507 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 220	28 908
Summa rörelseintäkter		3 515 791	3 536 500
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 317 490	-1 216 777
Övriga externa kostnader	Not 5	-442 986	-454 620
Personalkostnader	Not 6	-89 603	-76 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 433 112	-1 433 112
Summa rörelsekostnader		-3 283 191	-3 181 489
Rörelseresultat		232 600	355 011
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	2 832	2 714
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 265	6 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-150 091	-399 230
Summa finansiella poster		-141 994	-390 463
Resultat efter finansiella poster		90 606	-35 451
Årets resultat		90 606	-35 451

gr

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	252 081 217	253 506 601
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	7 726	15 454
Summa materiella anläggningstillgångar		252 088 943	253 522 055
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	29 500	29 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 500	29 500
Summa anläggningstillgångar		252 118 443	253 551 555
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	286	31 509
Övriga fordringar	Not 15	99 838	124 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	21 828	12 134
Summa kortfristiga fordringar		121 952	168 372
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 589 928	2 682 469
Summa kassa och bank		1 589 928	2 682 469
Summa omsättningstillgångar		1 711 880	2 850 841
Summa tillgångar		253 830 323	256 402 396

gn

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials "JB".

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	226 705 000	226 705 000	
Fond för yttre underhåll	1 513 744	869 744	
Summa bundet eget kapital	228 218 744	227 574 744	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 254 908	-1 575 457	
Årets resultat	90 606	-35 451	
Summa fritt eget kapital	-2 164 301	-1 610 908	
Summa eget kapital	226 054 443	225 963 836	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 690 530	29 178 040
Summa långfristiga skulder		26 690 530	29 178 040
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	113 960
Leverantörsskulder	Not 19	88 960	100 670
Skatteskulder	Not 20	194 960	194 960
Övriga skulder	Not 21	229 272	226 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	452 158	624 514
Summa kortfristiga skulder		1 085 350	1 260 520
Summa eget kapital och skulder		253 830 323	256 402 396

gr

DF
JK
JK
JK
JK
JK

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	119
Byggnadsinventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

gr

del
OR
JB

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-330 476	-402 818
IT-kostnader	-24 897	0
Arvode, yrkesrevisorer	-26 879	-7 534
Övriga förvaltningskostnader	-11 572	-9 951
Kreditupplysningar	-463	-390
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 418	-10 517
Telefon och porto	-445	-173
Konstaterade förluster hyror/avgifter*	-25 225	-644
Medlems- och föreningsavgifter	-2 950	-2 950
Konsultarvoden	0	-9 692
Bankkostnader	-1 867	-1 704
Övriga externa kostnader	-2 794	-8 247
Summa övriga externa kostnader	-442 986	-454 620

*Härrör från år 2015

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-45 500	-50 636
Sammanträdesarvoden	-13 500	-6 093
Arvode till internrevisor	-4 000	-2 000
Arvode valberedning	-4 650	0
Utbildning	-1 500	0
Sociala kostnader	-20 453	-18 251
Summa personalkostnader	-89 603	-76 980

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 421 634	-1 421 634
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-3 750	-3 750
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 728	-7 728
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 433 112	-1 433 112

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	2 832	2 714
Summa resultat från andelar i koncernföretag	2 832	2 714

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JB" and "95".

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 206	6 020
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	59	33
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 265	6 053

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-150 091	-399 230
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-150 091	-399 230

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	170 893 000	170 893 000
Mark	90 000 000	90 000 000
Anslutningsavgifter	-1 447 500	-1 447 500
Standardförbättringar	37 500	37 500
	259 483 000	259 483 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	259 483 000	259 483 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 957 649	-4 536 015
Tillkommande utgifter	-18 750	-15 000
	- 5 976 399	- 4 551 015

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 421 634	-1 421 634
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-3 750	-3 750
	- 1 425 384	- 1 425 384

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	252 081 217	253 506 601
	252 081 217	253 506 601

Taxeringsvärden

Bostäder	178 000 000	178 000 000
Lokaler	9 748 000	9 748 000
Totalt taxeringsvärde	187 748 000	187 748 000
varav byggnader	108 600 000	108 600 000
varav mark	79 148 000	79 148 000

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	40 647	1 535 440
Transaktionskonto	1 549 281	1 147 029
Summa kassa och bank	1 589 928	2 682 469

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	26 810 530	29 292 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	120 000	-113 960
Långfristig skuld vid årets slut	26 690 530	29 178 040

Kreditgivare	Räntesats [*]	Slutförfallodag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,16%	2018-12-04	7 500 000,00	-7 500 000,00	0,00	0,00
NORDEA		2018-12-19	10 396 000,00	-8 000 000,00	2 396 000,00	0,00
NORDEA	0,57%	2019-12-20	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
NORDEA	0,66%	2021-12-06	0,00	7 500 000,00	0,00	7 500 000,00
NORDEA		2023-01-18	11 396 000,00	-11 310 530,00	85 470,00	0,00
NORDEA	0,52%	2023-01-18	0,00	11 310 530,00	0,00	11 310 530,00
Summa			29 292 000,00	0,00	2 481 470,00	26 810 530,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	88 960	100 670
Summa leverantörskulder	88 960	100 670

Not 20 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	194 960	194 960
Summa skatteskulder	194 960	194 960

So

[Handwritten signatures and initials]

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mottagna depositioner	181 744	179 644
Skuld för moms	47 528	45 785
Skuld sociala avgifter och skatter	0	567
Avräkning hyror och avgifter	0	420
Summa övriga skulder	229 272	226 416

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	10 928	13 675
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	37 368	0
Upplupna elkostnader	20 848	83 760
Upplupna värmekostnader	41 584	45 030
Upplupna kostnader för renhållning	805	0
Upplupna revisionsarvoden	18 000	8 500
Upplupna styrelsearvoden	93 291	89 628
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	100 705
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	229 335	283 217
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	452 158	624 514

Not 23 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	34 188 000	34 188 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


gr

[Handwritten signatures and initials]

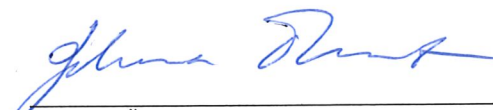
Styrelsens underskrifter

Stockholm 2019-04-23/24

Ort och datum



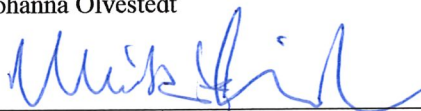
Ingvar Mellerby



Johanna Ölvestedt



Dagnar Fornander Palmgren

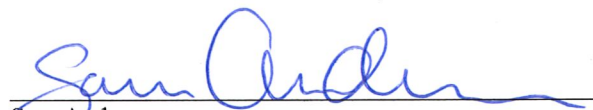


Ulrika Lindh

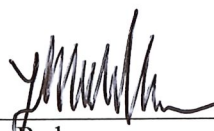


Anela Coso

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/5 - 2019
Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor



Johan Bark
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Hänryckningen
organisationsnummer 716419-1434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hänryckningen för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hänryckningen för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 2 maj 2019

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

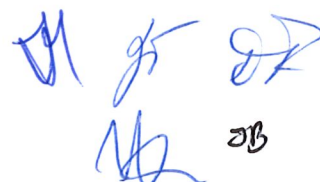
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

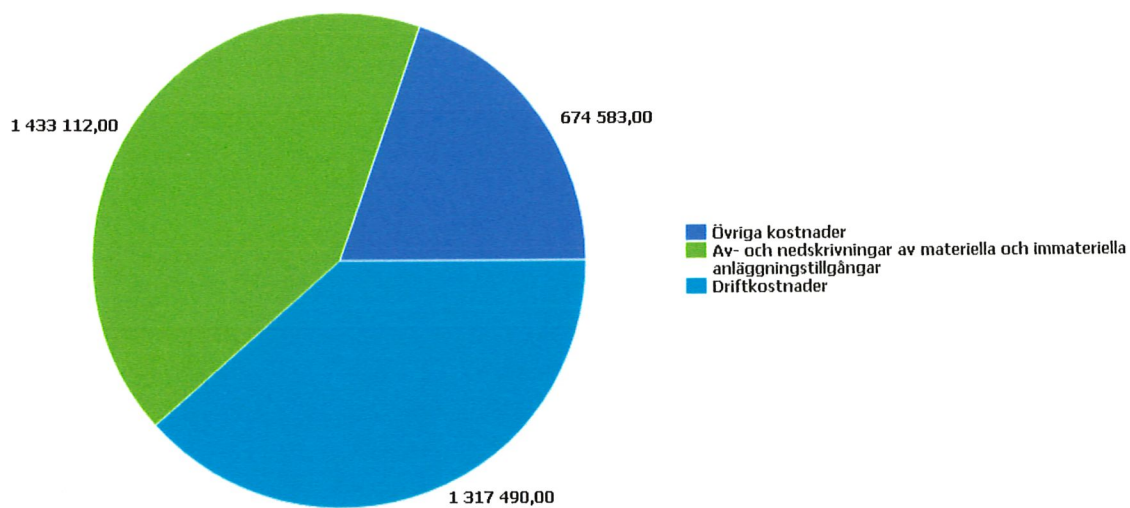
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Nyckeltal

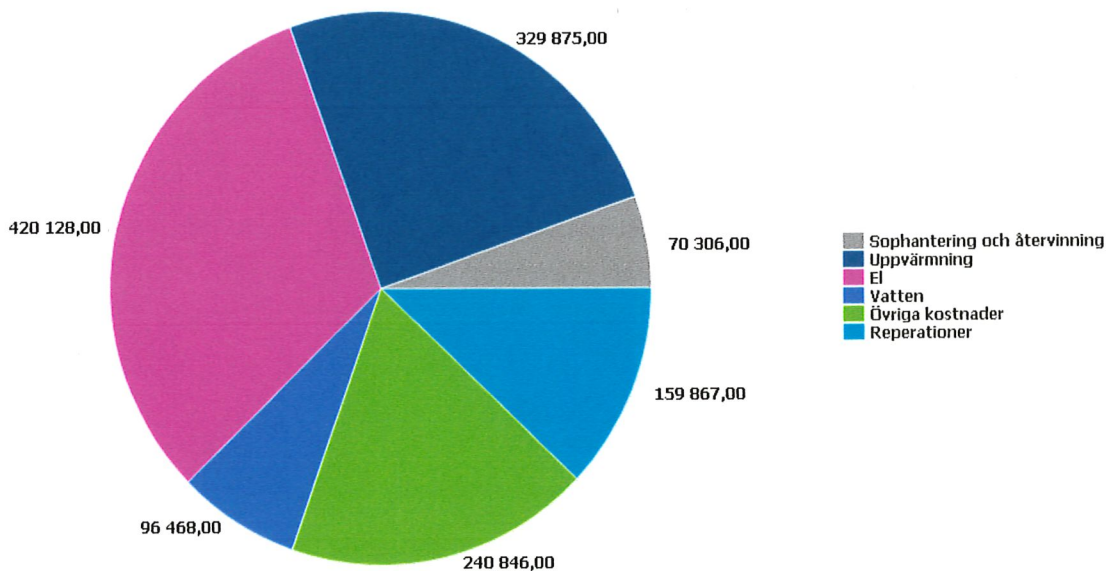
Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 317 490	1 216 777
Övriga externa kostnader	442 986	454 620
Personalkostnader	89 603	76 980
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 433 112	1 433 112
Finansiella poster	141 994	390 463
Summa kostnader	3 425 185	3 571 951



Handwritten signature and initials in blue ink.

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Rabatt/återbäring från RB	-5 375	-7 400
Systematiskt brandskyddsarbete	6 404	0
Serviceavtal	0	2 813
Inre skötsel/städ, grund	9 771	7 847
Hissbesiktning	29 179	11 981
Snö- och halkbekämpning	4 686	8 570
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	3 101	4 059
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	925	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	15 768	4 819
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	18 145	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	32 542	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	2 176
Rep Installationer köpta tjänster El	39 133	4 535
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	590	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	7 240	925
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	15 997	10 581
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	4 174	5 923
Övriga Reparationer	22 252	0
Fastighetsel	420 128	533 908
Uppvärmning	329 875	307 502
Vatten	96 468	68 777
Sophämtning	70 306	70 088
Fastighetsförsäkring	41 055	47 750
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	48 575	33 507
Fastighetsskatt	97 480	97 480
Förbrukningsmaterial	9 071	937
Summa driftkostnader	1 317 490	1 216 777



Handwritten signatures and initials in blue ink.

RB BRF Hänryckningen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Hänryckningen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

