

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Hänryckningen
Org nr: 716419-1434



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hänryckningen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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 1 398 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 fastigheterna finns en byggnad med 59 lägenheter. 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 Protector försäkring.

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



Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
15	18	19	7	59

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Föreningslokal
3	44	1

Total tomtarea: 2 262 m²

Total bostadsarea: 4 905 m²

Total lokalarea: 386 m²

Årets taxeringsvärde 187 748 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 187 748 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,01 % 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.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Inre och yttre skötsel
Fortum	Nätavgift el och fjärrvärme
Luleå Energi AB	Elhandel
Stockholm Vatten AB	Hushållssopor
Ragn-Sells	Sopsortering
Inspecta Sverige AB	Hissbesiktning
Com Hem	Kabel-TV

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 33 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. 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 januari 2017 och visar ett underhållsbehov på ca 175 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 371 tkr enligt fastställd budget för 2017.

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll:

Planerat underhåll	År	Beräknad kostnad
Rensning avloppsstammar	2019	60 000
Målning av golv i cykel/barnvagnsrum	2019	35 000
Målning trapphus	2022	325 000
Målning trapphus och stäldörrar	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	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Per Wretin	Ordförande	Stämman	2018
Johan Harén	Ledamot	Stämman	2018 flyttat från föreningen
Johanna Ölvestedt	Ledamot	Stämman	2019
Ingvar Mellerby	Ledamot	Stämman	2019
Christoffer Svensson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Samir Goghrod	Stämman	2019
Frank Almenning	Stämman	2019
Eva Forssell	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Johan Bark	Föreningsvald revisor	Stämman
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Sofie Nilsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Arne Svensson (sammankallande)	Stämman
P-O Melander	Stämman
Lin Cao	Stämman
Rolf Löf	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året omförhandlat flera avtal samt gjort en större extraamortering och omförhandlat lån till en förmånlig ränta.

Garantibesiktning har genomförts. Allt är ännu inte åtgärdat och efterbesiktning kommer att beställas av föreningen.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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 2017 uppgick i genomsnitt till 447 kr/m²/år.

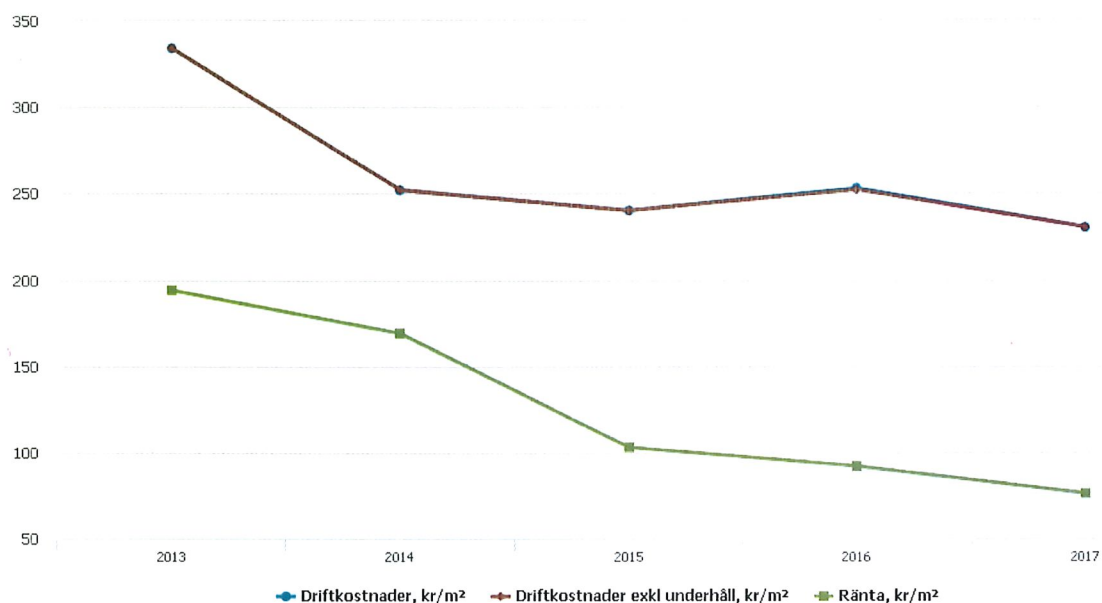
Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper miljötjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 508	3 490	3 463	3 465	3 455
Resultat efter finansiella poster	-35	-267	-375	-395	287
Årets resultat	-35	-267	-375	-395	287
Resultat exklusive avskrivningar	1 398	1 166	1 058	1 030	562
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 027	1 016	958	930	462
Avsättning till underhållsfond kr/m²	70	28	19	19	19
Balansomslutning	256 402	258 853	259 159	259 432	263 879
Soliditet %	88	87	87	87	86
Likviditet %	226	332	228	116	148
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	447	447	447	442	434
Driftkostnader, kr/m²	230	253	240	252	334
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	230	252	240	252	334
Ränta, kr/m²	76	92	103	169	194
Underhållsfond, kr/m²	165	94	67	48	29
Lån, kr/m²	5 540	5 989	5 989	5 989	6 367

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.

gr

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	226 705 000	0	498 744	-936 973	-267 484
Disposition enl. årsstämmobeslut				-267 484	267 484
Reservering underhållsfond			371 000	-371 000	
Årets resultat					-35 451
Vid årets slut	226 705 000	0	869 744	-1 575 457	-35 451

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 204 457
Årets resultat	-35 451
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-371 000
Summa	-1 610 908

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-1 610 908**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 507 592	3 490 410
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 908	51 610
Summa rörelseintäkter		3 536 500	3 542 020
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 216 777	-1 339 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-454 620	-494 233
Personalkostnader	Not 6	-76 980	-63 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 433 112	-1 433 112
Summa rörelsekostnader		-3 181 489	-3 330 966
Rörelseresultat		355 011	211 054
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	2 714	2 714
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 053	5 985
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-399 230	-487 237
Summa finansiella poster		-390 463	-478 538
Resultat efter finansiella poster		-35 451	-267 484
Årets resultat		-35 451	-267 484

gr

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	253 506 601	254 931 985
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	15 454	23 182
Summa materiella anläggningstillgångar		253 522 055	254 955 167
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	29 500	29 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 500	29 500
Summa anläggningstillgångar		253 551 555	254 984 667
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	31 509	23 707
Övriga fordringar	Not 15	124 729	100 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	12 134	11 346
Summa kortfristiga fordringar		168 372	136 022
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 682 469	3 732 345
Summa kassa och bank		2 682 469	3 732 345
Summa omsättningstillgångar		2 850 841	3 868 367
Summa Tillgångar		256 402 396	258 853 034

Gr

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		226 705 000	226 705 000
Fond för yttre underhåll		869 744	498 744
Summa bundet eget kapital		227 574 744	227 203 744
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 575 457	-936 973
Årets resultat		-35 451	-267 484
Summa fritt eget kapital		-1 610 908	-1 204 457
Summa eget kapital		225 963 836	225 999 288
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	29 178 040	31 688 000
Summa långfristiga skulder		29 178 040	31 688 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	113 960	0
Leverantörsskulder	Not 20	100 670	88 516
Skatteskulder	Not 21	194 960	177 810
Övriga skulder	Not 22	226 416	266 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	624 514	633 135
Summa kortfristiga skulder		1 260 520	1 165 747
Summa Eget kapital och Skulder		256 402 396	258 853 034

g

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.



Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 190 554	2 190 510
Hyror, lokaler	631 549	624 316
Hyror, garage	499 200	499 200
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-6 720
Elavgifter	182 289	183 105
Sophämningsavgifter	4 000	0
Summa nettoomsättning	3 507 592	3 490 410

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	9 920	7 320
Fakturerade kostnader	180	540
Övriga rörelseintäkter	18 814	43 750
Summa övriga rörelseintäkter	28 908	51 610

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	0	-6 780
Reparationer	-33 018	-68 043
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 480	-97 480
Försäkringspremier	-47 750	-45 383
Kabel- och digital-TV	-33 507	-47 495
Återbäring från Riksbyggen	7 400	8 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 190
Serviceavtal	-2 813	0
Obligatoriska besiktningar	-11 981	-25 670
Snö- och halkbekämpning	-8 570	-38 847
Förbrukningsinventarier	-937	-24 123
Vatten	-68 777	-87 740
Fastighetsel	-533 908	-499 356
Uppvärmning	-307 502	-318 269
Sophantering och återvinning	-70 088	-68 917
Förvaltningsarvode drift	-7 847	-15 359
Summa driftkostnader	-1 216 777	-1 339 652



Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-402 818	-484 316
Arvode, yrkesrevisorer	-7 534	13 050
Övriga förvaltningskostnader	-9 951	-14 158
Kreditupplysningar	-390	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 517	0
Telefon och porto	-173	-204
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-644	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 950	-2 950
Konsultarvoden	-9 692	0
Bankkostnader	-1 704	-780
Övriga externa kostnader	-8 247	-3 750
Summa övriga externa kostnader	-454 620	-494 233

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-50 636	-29 328
Sammanträdesarvoden	-6 093	-13 964
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-7 400
Sociala kostnader	-18 251	-13 277
Summa personalkostnader	-76 980	-63 969

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 421 634	-1 421 634
Avskrivning Standardförbättringar	-3 750	-3 750
Avskrivning Maskiner	-7 728	-7 728
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 433 112	-1 433 112

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	2 714	2 714
Summa resultat från andelar i koncernföretag	2 714	2 714



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 020	5 954
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	33	31
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 053	5 985

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-399 230	-487 237
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-399 230	-487 237



Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2017-12-31	2016-12-31
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	-4 536 015	-3 114 381
Tillkommande utgifter	-15 000	-11 250
	- 4 551 015	- 3 125 631

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

- 5 976 399	- 4 551 015
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

253 506 601	254 931 985
--------------------	--------------------

253 506 601	254 931 985
-------------	-------------

Taxeringsvärden

Byggnader	108 600 000	108 600 000
Mark	79 148 000	79 148 000
Totalt taxeringsvärde	187 748 000	187 748 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner	38 638	38 638
	38 638	38 638
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 638	38 638

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner	-15 456	-7 728
	-15 456	-7 728

Årets avskrivningar

Årets avskrivning maskiner	-7 728	-7 728
----------------------------	--------	--------

	- 23 184	- 15 456
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 23 184	- 15 456

Restvärde enligt plan vid årets slut	15 454	23 182
---	---------------	---------------

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
59 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	29 500	29 500
Summa andra långfristiga fordringar	29 500	29 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	31 078	23 265
Kundfordringar	431	442
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	31 509	23 707

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	99 504	75 744
Andra kortfristiga fordringar	25 225	25 225
Summa övriga fordringar	124 729	100 969

g

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 134	11 346
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 134	11 346

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 535 440	1 529 420
Transaktionskonto	1 147 029	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	2 202 925
Summa kassa och bank	2 682 469	3 732 345

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	29 292 000	31 688 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-113 960	0
Långfristig skuld vid årets slut	29 178 040	31 688 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,42 %		9 896 000,00	-7 500 000,00	2 396 000,00	0,00
NORDEA	0,33 %	2018-12-04	0,00	7 500 000,00	0,00	7 500 000,00
NORDEA	0,38%	2018-12-19	0,00	10 396 000,00	0,00	10 396 000,00
NORDEA	0,42%	2018-12-31	10 396 000,00	0,00	10 396 000,00	0,00
NORDEA	0,42%	2023-01-18	11 396 000,00	0,00	0,00	11 396 000,00
Summa			31 688 000,00	10 396 000,00	12 792 000,00	29 292 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 113 960 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	113 960	0
Summa övriga skulder till kreditinstitut	113 960	0

Not 20 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	100 670	88 516
Summa leverantörsskulder	100 670	88 516

Not 21 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	194 960	177 810
Summa skatteskulder	194 960	177 810

Not 22 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mottagna depositioner	179 644	178 944
Skuld för moms	45 785	87 342
Skuld sociala avgifter och skatter	567	0
Avräkning hyror och avgifter	420	0
Summa övriga skulder	226 416	266 286

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	13 675	95 786
Upplupna elkostnader	83 760	74 509
Upplupna värmekostnader	45 030	70 447
Upplupna revisionsarvoden	8 500	13 168
Upplupna styrelsearvoden	89 628	69 056
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 705	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	283 217	310 169
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	624 514	633 135

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	34 188 000	34 188 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Stockholm 2018-05-01
Ort och datum

Per Wretin
Per Wretin

Frank Almenning
Frank Almenning

Johanna Ölvestedt
Johanna Ölvestedt

Ingvar Mellerby
Ingvar Mellerby

Christoffer Svensson
Christoffer Svensson

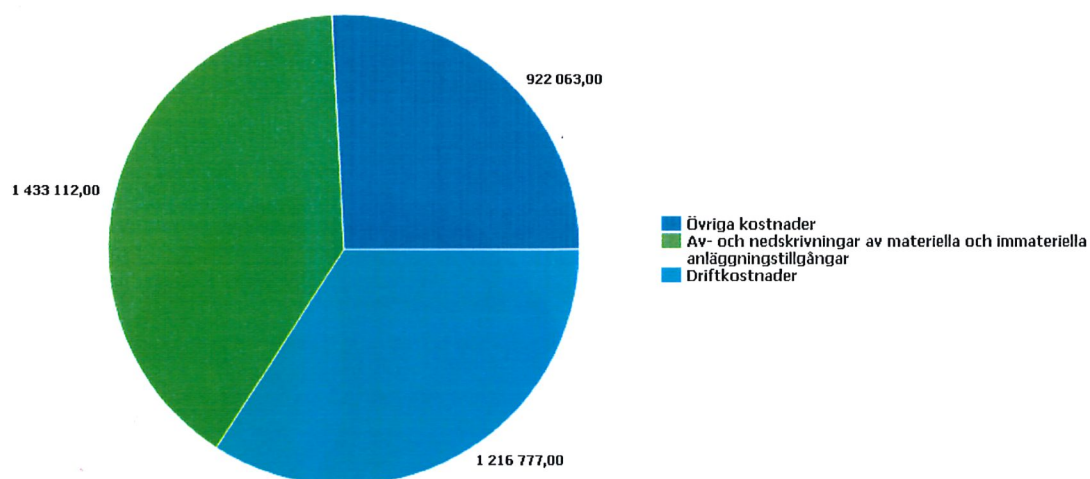
Vår revisionsberättelse har lämnats 14/5 - 2018
Deloitte AB

Sara Andersson
Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Johan Bark
Johan Bark
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 216 777	1 339 652
Övriga externa kostnader	454 620	494 233
Personalkostnader	76 980	63 969
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 433 112	1 433 112
Finansiella poster	390 463	478 538
Summa kostnader	3 571 951	3 809 504



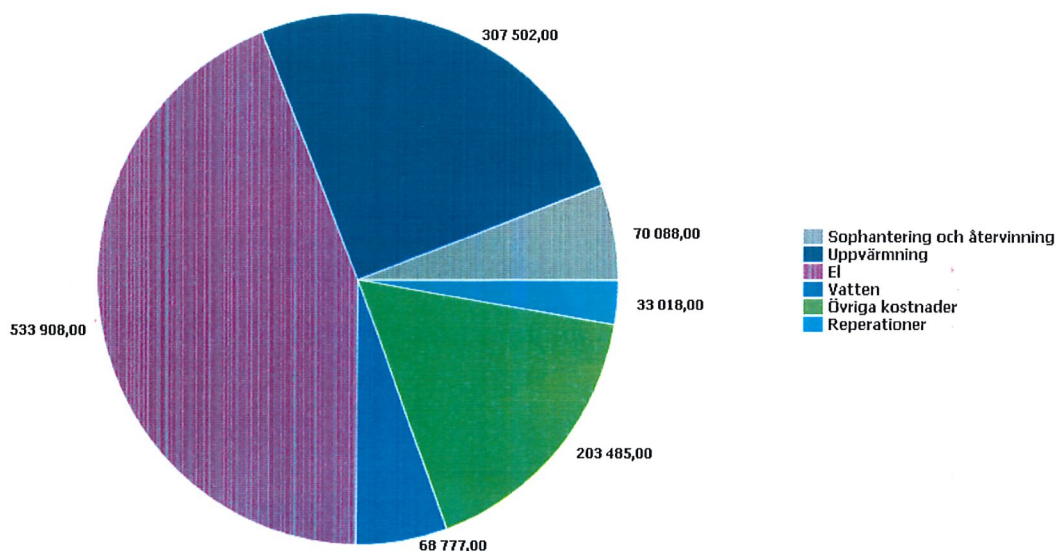
Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Rabatt/återbäring från RB	-7 400	-8 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	4 190
Serviceavtal	2 813	0
Inre skötsel/städ, grund	7 847	15 359
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	5 940
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	14 375
Hissbesiktning	11 981	5 355
Snö- och halkbekämpning	8 570	38 847
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	4 059	2 619
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	1 063
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	4 819	3 435
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	1 746
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	2 176	12 908
Rep Installationer köpta tjänster El	4 535	4 736
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	925	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	3 948
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	10 581	0
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	873
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	5 923	34 965
Övriga Reparationer	0	1 750
UH Huskropp köpta tjänster Balkonger	0	6 780
Fastighetsel	533 908	499 356
Uppvärmning	307 502	318 269
Vatten	68 777	87 740
Sophämtning	70 088	68 917
Fastighetsförsäkring	47 750	45 383
Kommunikation	33 507	47 495
Fastighetsskatt	97 480	97 480
Förbrukningsinventarier	0	11 025
Förbrukningsmaterial	937	13 098

Summa driftkostnader

1 216 777

1 339 652



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (kvm)	4 905 kr/kvm	4 905 kr/kvm
Belopp i kr	2017	2016
Fastighetsel	109	102
Fastighetsförsäkring	10	9
Fastighetsskatt	20	20
Förbrukningsinventarier	0	2
Förbrukningsmaterial	0	3
Hissbesiktning	2	1
Inre skötsel/städ, grund	2	3
Kommunikation	7	10
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	3
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	1
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1	1
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	1	7
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	0
Rep Installationer köpta tjänster El	1	1
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	1
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	3
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	1	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	2	0
Serviceavtal	1	0
Snö- och halkbekämpning	2	8
Sophämtning	14	14
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH Huskropp köpta tjänster Balkonger	0	1
Uppvärmning	63	65
Vatten	14	18
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	248,07	273,12

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, fastighetsservice 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



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i RB BRF Hänryckningen
organisationsnummer 716419-1434**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Hänryckningen för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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. Risker 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 RB BRF Hänryckningen för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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 ersättningsskyldighet 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 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 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 14 maj 2018

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor