

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Hugin 23 (702000-9119)

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för *Bostadsrättsföreningen Hugin 23*.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden 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 årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hugin 23 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Styrelsens ansvar Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2019



Bo Lindén



Nils Sjöstrand

Not 8 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kassa	556	556
Nordea	6 659	10 174
Handelsbanken	497 555	711 200
Handelsbanken	145 678	345 678
Summa	650 448	1 067 608

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	1,20%	3 000	254 250	3 mån
Stadshypotek	1,20%	3 680	302 680	3 mån
Stadshypotek	1,20%	14 440	1 227 400	3 mån
Stadshypotek	1,20%	2 500	212 500	3 mån
Stadshypotek	1,30%		500 000	2019-04-30
Stadshypotek	1,73%		900 000	2021-12-30
Stadshypotek	1,68%	12 112	1 138 594	2023-12-01
Stadshypotek	1,68%	14 592	1 371 575	2023-12-01
Summa		50 324	5 906 999	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig
skuld

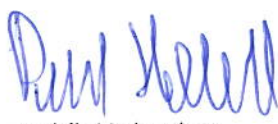
Summa långfristig del

-50 324
5 856 675

Stockholm 2019-



Viktor Toivonen



Patrik Holmsten



Lena Lindblad

Ordförande



Fredrik Yllfors

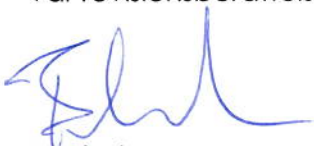


Jan Verendel



Carl Johan Linde

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-05



Bo Linden
Intern revisor



Nils Sjöstrand
Intern revisor

Bostadsrättsföreningen Hugin 23

Org nr 702000-9119

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hugin 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hugin 23, bebyggdes 1926. Föreningen registrerades 1929-01-01. Fastigheten är belägen på Tre liljor 5 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 40 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

13 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök
8 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 540 m²

Total lokalyta: 190 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen finns tvättstuga, cykelförråd och torkvind.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och lokalvård av Mickes fönsterputs och städ AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2029.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Slipning av entre + trappuppgångar	2016
Renovering av hissmaskinsrum	2016
Upprustning av innerträdgård	2016
Renovering av lokal 120 kvm	2015
Renovering av lokal 35 kvm	2014
Målning av fönster	2013
Målning av yttertak	2012

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft löpande underhålls kostnader för 112 875 kronor. Föreningen har även slutfört arbetet med relineringen, vilket bokförts som en tillgång till föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 5 st överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Viktor Taivonen	Ordförande
	Patrik Holmsten	Ledamot
	Lena Lindblad	Ledamot
	Fredrik Yllfors	Ledamot
	Marie Lindqvist	Ledamot (Flyttat)
	Carl Johan Linde	Ledamot
Suppleant	Jan Verendel	
	Jon Lind	

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Valberedning	Niklas Pehrson	(Sammanställande)
	Patrik Norgren	

Revisorer	Bo Linden
	Nils Sjöstrand

Revisorsuppleant	Andreas Kalin
------------------	---------------

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-11-12

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 662	1 651	1 595	1 541	1 620
Resultat efter finansiella poster	tkr	-36	-272	-503	41	-235
Kassalikviditet	%	167	116	452	203	
Soliditet	%	5	5	9	18	18
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	472	472	451	429	466
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	214	243	200	180	142
Elkostnad per kvm totalyta	kr	20	20	17	15	20
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	17	16	17	12	16
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 164	2 182	2 201	1 706	1 723
Genomsnittlig skuldränta	%	1,30	1,39			
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl. avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	130 000	472 288	25 476	-271 551	356 213
Avsättning till fond för yttre underhåll		96 278	-96 278		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-17 093	17 093		
Omföring av föregående års resultat			-271 551	271 551	
Årets resultat				-92 230	-92 230
Belopp vid årets utgång	130 000	551 473	-325 260	-92 230	263 983

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-325 260
Årets resultat	-92 230
kronor	-417 490

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll; stadgeenlig reservering	96 278
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-8 475
Balanseras i ny räkning	-505 293
kronor	-417 490

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning	2	1 661 804	1 650 855
Övriga intäkter		13 828	2 613
Summa rörelseintäkter		1 675 632	1 653 468
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 212 241	-1 277 537
Övriga externa kostnader		-95 378	-179 984
Personalkostnader	4	-66 996	-67 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315 228	-317 139
Summa rörelsekostnader		-1 689 843	-1 841 684
Rörelseresultat		-14 211	-188 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 019	-83 346
Summa finansiella poster		-78 019	-83 335
Resultat efter finansiella poster		-92 230	-271 551
Årets resultat		-92 230	-271 551

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	5 892 151	4 993 703
Pågående arbete	7	0	1 110 873
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 892 151	6 104 576
Summa anläggningstillgångar		5 892 151	6 104 576
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 478	7 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 568	57 862
Summa kortfristiga fordringar		59 046	65 521
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	650 448	1 067 608
Summa kassa och bank		650 448	1 067 608
Summa omsättningstillgångar		709 494	1 133 129
Summa tillgångar		6 601 645	7 237 705
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 000	130 000
Fond för yttre underhåll		551 473	472 288
Summa bundet eget kapital		681 473	602 288
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-325 260	25 476
Årets resultat		-92 230	-271 551
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-417 490	-246 075
Summa eget kapital		263 983	356 213
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 856 675	5 906 999
Summa långfristiga skulder		5 856 675	5 906 999
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	50 324	50 324
Leverantörsskulder		84 025	168 520
Skatteskulder		5 266	11 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		341 372	743 661
Summa kortfristiga skulder		480 987	974 493
Summa eget kapital och skulder		6 601 645	7 237 705

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-92 230	-271 551
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>315 228</u>	<u>317 139</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	222 998	45 588
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	6 476	-40 646
Förändring av leverantörsskulder	-84 495	108 344
Förändring av kortfristiga skulder	<u>-409 011</u>	<u>503 968</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-264 032	617 254
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	<u>-102 803</u>	<u>-1 110 873</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102 803	-1 110 873
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	<u>-50 324</u>	<u>-50 324</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 324	-50 324
Årets kassaflöde	-417 159	-543 943
Likvida medel vid årets början	<u>1 067 608</u>	<u>1 611 551</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>650 449</u>	<u>1 067 608</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Fästighetsförbättringar	10-50 år
Elombyggnad	10-20 år
Ventilationanläggning	10 år
Hissanläggning	50 år
Tak	10 år
Stammar	30-50 år
Balkong/terrass	10 år
Inventarier	5 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	1 198 860	1 198 860
Hyror lokaler	455 228	445 280
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 716	6 715
Summa	1 661 804	1 650 855

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	121 803	170 393
Periodiskt underhåll	8 475	17 093
Fastighetsskötsel/städning/entreprenad	51 567	64 863
Uppvärmningskostnad	583 773	662 121
Rengöring ventilation, brandskydd	0	10 684
Vatten- och avloppsavgifter	45 754	43 441
Elavgifter	54 805	55 633
Renhållning	49 489	33 940
Förbrukningsinventarier/materiel	38 864	361
Fastighetsförsäkringar	79 816	57 737
TV, bredband och telefoni	85 395	63 683
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	92 500	97 588
Summa	1 212 241	1 277 537

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	50 979	51 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 017	16 024
Summa	66 996	67 024

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 794 393	9 794 393
Årets aktiveringar	1 213 676	0
Utgående anskaffningsvärde	11 008 069	9 794 393
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 800 690	-4 484 001
Årets avskrivning	-315 228	-316 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 115 918	-4 800 690
Summa bokfört värde	5 892 151	4 993 703
Taxeringsvärde byggnader	23 952 000	23 952 000
Taxeringsvärde mark	47 550 000	47 550 000
	71 502 000	71 502 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	67 600 000	67 600 000
Lokaler	3 902 000	3 902 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	5 470 000	5 470 000
	5 470 000	5 470 000

Not 7 Pågående arbete

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	1 110 873	0
Under året nedlagda kostnader	102 803	1 110 873
Under året genomförda aktiveringar	-1 213 676	0
Summa	0	1 110 873

Original för underskrift av styrelsen

1. Översänder årsredovisning i original för underskrift av styrelsen på sista sidan (ange även datum). Årsredovisningen måste undertecknas av samtliga ledamöter. Om någon ledamot ev. avgått och flyttat under året och ändå står med i årsredovisningen, vänligen kontakta Castor för då behöver uppgifterna ändras och en suppleant träda in. Vid ev. tillfällig frånvaro av ledamot (kortare utlandsresa eller dylikt) måste årsredovisningen ändå undertecknas. Har ni frågor om detta, vänligen kontakta oss. Årsredovisningar med tillhörande bilagor för styrelsens genomgång är skickat/mailat till styrelsen eller styrelsens kontaktperson i separat försändelse/mail.
2. Överlämna därefter originalet snarast till er revisor för undertecknande samt upprättande av revisionsberättelse.
3. Originalen av årsredovisningen samt original eller kopia av revisionsberättelsen återlämnas därefter snarast till Castor.
4. Castor trycker därefter upp den undertecknade årsredovisningen med revisionsberättelse för utdelning till alla medlemmar tillsammans med ev. kallelse.
5. Ev. ändringar/korrigeringar av årsredovisningen efter styrelsens och revisorns genomgång: Är det en ändring som berör resultat- och balansräkningen kommer vi att skicka nytt original när korrigeringen är utförd. Är det endast komplettering av text i förvaltningsberättelsen kan sida/sidor bytas ut för att inte fördröja bokslutsprocessen. Styrelsen får då information om vad som ändrats.

Har ni några frågor är ni välkomna att kontakta oss.

Med vänlig hälsning
Förvaltnings AB Castor
Ekonomiavdelningen

Fredrik Mähler
Tel: 060-64 47 11 (direkt)
E-post: fredrik.mahler@castor.se