

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Hoppet 42**

Org.nr. 769614-3317

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 4    |
| - balansräkning          | 5    |
| - noter                  | 7    |
| - underskrifter          | 9    |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger och förvaltar sedan 1 oktober 2007 fastigheten Lackträden 7, som är belägen på Hökmossevägen 34-40 i Hägersten. Byggår 1944. Fastigheten omfattar 32 lägenheter varav en hyreslägenhet, fem mindre lokaler för uthyrning samt 12 parkeringsplatser.

Marken innehas med tomträtt.

Under året har 5 lägenheter överlåtits.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 april 2017.

#### Styrelse och revisor

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Viktoria Nilsson   | Ordförande |
| Josefine Morberg   | Ledamot    |
| Kai Rosenthal      | Ledamot    |
| Angelica Carsfeldt | Suppleant  |
| Elina Ajne         | Suppleant  |

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten.

Pär Carlsson, Conseil Revision, revisor

#### Väsentliga händelser under året

Under året har inga större händelser skett.

Företagets säte är Stockholm kommun

### Flerårsöversikt

|                                   | 2017      | 2016      | 2015      | 2014      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 1 339 352 | 1 325 541 | 1 308 591 | 1 318 750 |
| Resultat efter finansiella poster | 68 063    | -362 591  | -281 735  | -154 159  |
| Soliditet (%)                     | 72,52     | 72,59     | 72,77     | 73,03     |

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital |
|--|----------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                                  | 23 327 000           | 4 004 000               | 420 540                     | -3 028 648            |
| Resultatdisposition enligt beslut av<br>föreningsstämma: |                      |                         |                             |                       |
| Reservering till fond för yttre underhåll                |                      |                         | 199 715                     | -199 715              |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll              |                      |                         | -287 347                    | 287 347               |
| Årets resultat   |                      |                         |                             | 68 063                |
| Belopp vid årets utgång                                  | 23 327 000           | 4 004 000               | 332 908                     | -2 872 953            |

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -2 941 016 |
| Årets resultat      | 68 063     |
|                     | <hr/>      |
|                     | -2 872 953 |

Förslag till disposition:

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Reservering till yttre fond | 60 000     |
| I anspråkstagande av fond   | -388 000   |
| Balanseras i ny räkning     | -2 544 953 |
|                             | <hr/>      |
|                             | -2 872 953 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



**RESULTATRÄKNING**

|  | Not | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | 2   | 1 339 352                | 1 325 541                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | 1 339 352                | 1 325 541                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                             | 3   | -733 905                 | -1 120 744               |
| Styrelsekostnader                                    |     | -73 065                  | -58 482                  |
| Avskrivningar  | 4,5 | -372 064                 | -370 432                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | -1 179 034               | -1 549 658               |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | 160 318                  | -224 117                 |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                          |                          |
| Ränteintäkter  |     | 1                        | 38                       |
| Räntekostnader                                       |     | -92 256                  | -138 512                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | -92 255                  | -138 474                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | 68 063                   | -362 591                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | 68 063                   | -362 591                 |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | 68 063                   | -362 591                 |

*RV*

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

|   | Not | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 4   | 32 810 072        | 33 168 860        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 5   | <u>39 249</u>     | <u>19 712</u>     |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>32 849 321</b> | <b>33 188 572</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

32 849 321 33 188 572

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

|  |  |                |               |
|--|--|----------------|---------------|
| Kundfordringar                               |  | 96             | 1 696         |
| Övriga fordringar                            |  | 6 616          | 2 075         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | <u>101 058</u> | <u>90 419</u> |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>107 770</b> | <b>94 190</b> |

**Kassa och bank**

|                             |  |                  |                |
|-----------------------------|--|------------------|----------------|
| Kassa och bank              |  | <u>1 225 084</u> | <u>774 293</u> |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>1 225 084</b> | <b>774 293</b> |

**Summa omsättningstillgångar**

1 332 854 868 483

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**34 182 175 34 057 055**

*R*

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

27 331 000

27 331 000

Fond för yttre underhåll

332 908

420 540

**Summa bundet eget kapital**

27 663 908

27 751 540

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-2 941 016

-2 666 057

Årets resultat

68 063

-362 591

**Summa fritt eget kapital**

-2 872 953

-3 028 648

**Summa eget kapital**

24 790 955

24 722 892

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

6

9 111 630

9 111 630

**Summa långfristiga skulder**

9 111 630

9 111 630

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

50 527

72 541

Skatteskulder

10

0

Övriga skulder

1 000

3 770

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

228 053

146 222

**Summa kortfristiga skulder**

279 590

222 533

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**34 182 175**

**34 057 055**

*RU*

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

|   | <u>Antal år</u> |
|---|-----------------|
| Byggnader och mark                      | 100             |
| Förbättringsarbeten                     | 20              |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10              |

## Noter till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

|                        | <b>2017</b>     | <b>2016</b>     |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Årsavgifter            | 1 078 029       | 1 078 029       |
| Hysesintäkter bostäder | 55 167          | 55 167          |
| Hysesintäkte lokaler   | 108 803         | 109 028         |
| Hysesintäkter p-plats  | 25 200          | 21 373          |
| Övrigt                 | 72 153          | 61 944          |
|                        | <hr/> 1 339 352 | <hr/> 1 325 541 |

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                          | <b>2017</b>   | <b>2016</b>     |
|--------------------------|---------------|-----------------|
| Reparation och underhåll | 48 189        | 449 637         |
| Fastighetsel             | 174 576       | 162 564         |
| Vatten                   | 40 586        | 36 155          |
| Sophämtning              | 20 132        | 19 604          |
| Fastighetsförsäkringar   | 26 549        | 24 544          |
| Tomträttsavgäld          | 105 300       | 105 300         |
| Förvaltningsarvode       | 128 084       | 126 736         |
| Övriga driftkostnader    | 96 994        | 101 093         |
| Fastighetsskatt          | 49 950        | 48 446          |
| Revisionsarvoden         | 23 625        | 22 094          |
| Administrativa kostnader | 19 920        | 24 571          |
|                          | <hr/> 733 905 | <hr/> 1 120 744 |

RC

## NOTER

### Noter till balansräkningen

| <b>Not 4</b> | <b>Byggnader och mark</b>                       | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |           |
|--------------|---|-------------------|-------------------|-----------|
|              | Ingående anskaffningsvärden                     | 35 375 019        | 35 375 019        |           |
|              | Utgående anskaffningsvärden                     | 35 375 019        | 35 375 019        |           |
|              | Ingående avskrivningar                          | -2 206 159        | -1 847 367        |           |
|              | Årets avskrivningar                             | -358 788          | -358 792          |           |
|              | Utgående avskrivningar                          | -2 564 947        | -2 206 159        |           |
|              | Redovisat värde                                 | 32 810 072        | 33 168 860        |           |
|              | <i>Taxeringsvärden</i>                          |                   |                   |           |
|              | Mark  | 7 491 000         | 7 491 000         |           |
|              | Byggnader                                       | 10 496 000        | 10 496 000        |           |
|              |   | 17 987 000        | 17 987 000        |           |
| <b>Not 5</b> | <b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |           |
|              | Ingående anskaffningsvärden                     | 116 413           | 116 413           |           |
|              | Årets inköp                                     | 32 813            | 0                 |           |
|              | Utgående anskaffningsvärden                     | 149 226           | 116 413           |           |
|              | Ingående avskrivningar                          | -96 701           | -85 061           |           |
|              | Årets avskrivningar                             | -13 276           | -11 640           |           |
|              | Utgående avskrivningar                          | -109 977          | -96 701           |           |
|              | Redovisat värde                                 | 39 249            | 19 712            |           |
| <b>Not 6</b> | <b>Fastighetslån</b>                            | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |           |
|              | Lån och villkor                                 | Tid               |                   |           |
|              | Swedbank 0,88%                                  | 2018-04-11        | 3 954 652         | 3 954 652 |
|              | Swedbank 1,36%                                  | 2020-06-17        | 2 515 989         | 2 515 989 |
|              | Swedbank 0,88%                                  | 2018-04-25        | 2 640 989         | 2 640 989 |
|              |   |                   | 9 111 630         | 9 111 630 |

### Övriga noter

| <b>Not 7</b> | <b>Ställda säkerheter</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|--------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Fastighetsinteckningar    | 22 020 000        | 22 020 000        |

### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 9 Definition av nyckeltal

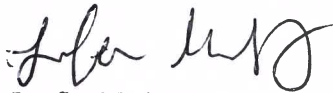
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

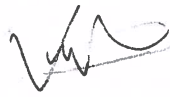


**NOTER**

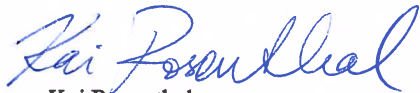
Stockholm 2018-03-09



Josefine Morberg



Viktoria Nilsson

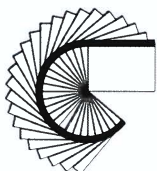


Kai Rosenthal

~~Min revisionsberättelse har lämnats den~~ 6/4-2018



Pär Carlson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hoppet 42  
Org.nr. 769614-3317

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hoppet 42 för år 2017.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### 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 iverkliga verksamheten.

#### Revisorers ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hoppet 42 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på

revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 april 2018

Pär Carlsson

Auktoriserad revisor