2016
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Heleneborgsparken

sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Heleneborgsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1924-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2008-12-31 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jessica Mittelton	Ordförande	Avgick 2017-03-08
Joakim Abrahamsson	Ledamot	Ordförande fr.o.m 2017-03-08
Alf Carlsson	Ledamot	Avgick 2017-03-08
Nelida Fernandez	Ledamot	
Jonas Goldmann	Ledamot	
Gustaf Pak	Ledamot	
Charlotta Öfverholm	Ledamot	
Karl Färnskog	Suppleant	
Ninna Oom	Suppleant	
Carl Storckenfeldt	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Joakim Abrahamsson, Karl Färnskog, Jonas Goldmann, Jessica Mittelton, Ninna Oom och Gustaf Pak.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Slättås	Ordinarie Extern	J A Revision KB
Anders Corneliusson	Ordinarie Intern	
Lars Munter	Suppleant Intern	

Valberedning

Cecilia Forsgren	
Johan Hörnqvist	
Niklas Kahlmann	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.
Extra föreningsstämma hölls 2017-03-07. Extra stämma med anledning av bygglovsansökan för nya balkonger.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HYVELN 27	1924	Stockholm
HYVELN 28	1924	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret .
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 129 m², varav 6 129 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 137 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1rok	2 rok	3 rok	4 rok	
78	56	3	1	138

Under åren har dock flera lägenheter sammanslagits till större enheter. Om dessa sammanslagningar beaktas blir antalet lägenheter 126 och lägenhetsfördelningen efter storlek följande:

1rok	2 rok	3 rok	4 rok	
58	53	12	3	126

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	
Övernattningslägenhet	utan kök
Motionsrum	
Hobbyrum	

Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2033.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte frekvensstyrning hiss	2016	Hissen 8BC
OVK	2016	Obligatorisk ventilationskontroll
Renovering badrum i hyreslägenhet, lgh 95	2016	
Motionsrum - nya maskiner mm	2016	
Ny fasad	2014	
Nytt tak	2014	
Helrenovering kungsbalkonger	2014	
Renovering fönster	2014	Kompletterat med spaltventiler
Ny mangel	2012	byte
Bytt takvärmeanläggning	2011	
Omläggning av tak	2011	övre gesimser + takplåt framför allt på 8A-C
Byte frekvensstyrning	2010 - 2011	Hiss 6A,8A,6BC
Renovering av hyreslägenhet 128	2009	Tapetsering och målning vardagsrum, hall och sovrum
Renovering bastu	2009	
Tryckstegringspump	2009	
Brandvarnare trapphus	2009	
Radonmätning	2008 - 2009	
Renovering av badrummen i hyreslägenheter	2007	
Ny fjärrvärmeanläggning	2007	
Ombyggnation av tvättstuga	2007	
Avstängningskranar	2004	Tappvatten
Renovering av fönster mot norr	2003	
Renovering av fönster mot söder	2001	
Brandlarm vindar	2000	Med ringklocka i trapphusen
Nyinstallation hiss	1999	Nytt hissmaskineri
Elstambyte	1985 - 1986	
Rörstambyte	1980 - 1981	Badrum
Rörstambyte	1976	Kök

Planerat underhåll	År	Kommentar
Asbestsanering (inplastning av rör)	2017	
Sovrummet (målning, spackling, inredning mm)	2017	
Portar, översyn/ytbehandling	2017	
Uppgradering elservis 80 till 250A	2017	Krävs för bergvärmepumparna
Nytt låssystem	2017	
Sopskåp gården, målning	2017	
Bergvärme installation	2017	
Radiatorventiler	2017	Byte av ventiler samt justering av värmesystem
Hissrenovering	2017	Interiörer
Dränering källare i anslutning till gård	2017	Dränering ner mot grunden
Renovering av grind	2017	Sker efter gårdsrenoveringen
Renovera gården	2017	Renovering grindar, trappor. Asfalt byts ut mot gatsten.
Rensa upp i gammal el	2018	
Spolning av stammar	2018	
Dränera runt grund, 6A, 8A	2018	
Lekpark	2018	
Målning av trapphus, lägenhetsdörrar	2019	
Räcken och grindar, målning (reparation)	2020	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och medlemsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Comhem AB
Underhåll hissar	Hissen El Mek verkstad AB
Fjärrvärmen	AB Energiekonomi
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Städning	Städpoolen AB
Internet	Bredband2
Hemsida och styrelseportal	Reduca

Föreningens ekonomi
Ekonomin är fortsatt god. I den långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025 har vi tagit höjd för framtida renoveringsbehov, och vi har kontroll över både kostnader och avskrivningar.
Kostnaden för gårdsrenoveringen kunde täckas med likvida medel, medan bergvärmeinvesteringen gör att vi behöver ta ett nytt lån under 2017.
Värt att komma ihåg är att föreningen har ett stort reservkapital i de vinds- och förrådsutrymmen som kan omvandlas till lägenheter, och öka både intäkter och likviditet.

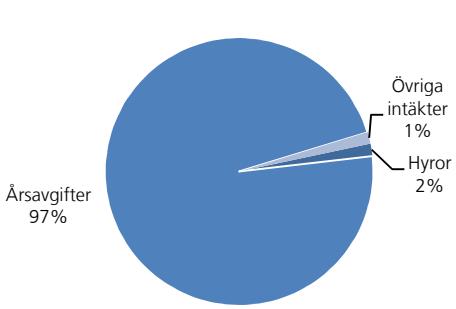
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

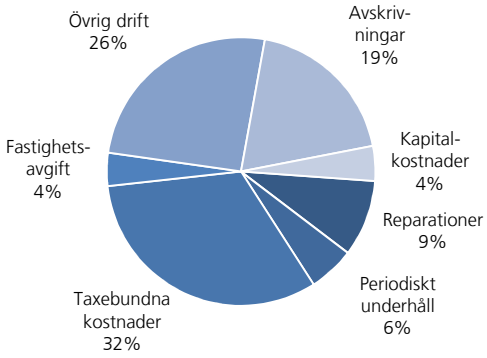
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2016**	**2015**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 906 392**	**5 328 466**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 074 928	4 029 797
Finansiella intäkter	1 470	2 876
Ökning av kortfristiga skulder	26 878	0
	4 103 275	**4 032 673**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 052 902	2 943 253
Finansiella kostnader	167 622	200 463
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	791 237
Ökning av kortfristiga fordringar	30 536	25 402
Minskning av långfristiga skulder	384 449	423 032
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 071 360
	3 635 509	**6 454 748**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**3 374 157**	**2 906 392**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**467 766**	**-2 422 074**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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

En stor del av styrelsens arbete under 2016 präglades av upphandling av bergvärmeanläggning och gårdsrenovering. I november fattades beslut om att ersätta merparten av den befintliga fjärrvärmen med bergvärme. Med denna installerad beräknas de årliga uppvärmningskostnaderna minskas med minst 20%, vilket ger en nettobesparing på minst 200 000 kr om året. Dessutom kommer våra koldioxidutsläpp att minska med ca 75%. Parallellt med upphandling av bergvärmeanläggning arbetade styrelsen även med gårdsrenoveringen, som med fördel görs i anslutning till bergvärmeborrning.

Under våren genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll, och under senhösten åtgärdades de mer allvarliga fel som upptäckts. Efter ombesiktning godkändes ventilationen i huset. Vi gjorde även en förstudie av radiatorernas värmeförsörjning, inför den injustering av värmesystemet som kommer ske när bergvärmeanläggningen är i bruk.

På förra årsmötet fattades beslut om att sluta avtal med en internetleverantör för bredband till samtliga lägenheter. Efter upphandling valde vi att sluta avtal med Bredband2, och leveransstart var den 1 november. Från början planerades att bredbandsavgiften skulle läggas som en separat avgift ovanpå årsavgiften. Då det visade sig att detta inte skulle följa föreningens nuvarande stadgar, har styrelsen beslutat att avgiften för bredbandet istället ska ingå i den löpande budgeten.

I enlighet med underhållsplanen byttes under hösten frekvensstyrning på hissen i uppgång 8BC. Under sommaren bytte vi även ut en gammal dysfunktionell vattenpump i 8A.

Vi har anslutit oss till styrelseportalen Reduca, där vi kan arkivera våra dokument digitalt och därmed ge alla i styrelsen åtkomst till dessa på ett smidigt sätt. I och med detta har styrelsearbetet effektiviserats. Vi valde även att låta dem sköta och uppdatera föreningens hemsida.

Sedan i somras står odlingslådor i trädgårdarna utanför 6A och 8A. Initiativet kom från några av våra medlemmar som först planerade och sedan påtade för fullt.

Träningsglada medlemmar kan nu njuta av ett uppdaterat gym med flera nya redskap.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 137 st
Överlåtelser under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 182 st
Tillkommande medlemmar: 19 st
Avgående medlemmar: 21 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 180 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	652	642	624	601
Hyror/m² hyresrättsyta	1 068	1 068	1 052	1 037
Lån/m² bostadsrättsyta	2 148	2 212	2 281	0
Elkostnad/m² totalyta	20	19	18	21
Värmekostnad/m² totalyta	153	142	145	152
Vattenkostnad/m² totalyta	24	21	21	21
Kapitalkostnader/m² totalyta	27	33	40	0
Soliditet (%)	51	50	46	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	93	371	687	466
Nettoomsättning (tkr)	4 036	3 999	3 894	3 762

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 129 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	231 990	0	0	231 990
Uppskrivningsfond	5 522 631	0	0	5 522 631
Upplåtelseavgifter	7 724 260	0	0	7 724 260
Fond för yttre underhåll	2 059 221	465 000	-147 435	1 741 656
S:a bundet eget kapital	**15 538 102**	**465 000**	**-147 435**	**15 220 537**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-523 179	-465 000	517 952	-576 131
Årets resultat	93 324	93 324	-370 517	370 517
S:a ansamlad förlust	**-429 855**	**-371 676**	**147 435**	**-205 614**
S:a eget kapital	**15 108 247**	**93 324**	**0**	**15 014 923**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	93 324
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-58 178
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-465 000
summa balanserat resultat	**-429 854**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	223 171
att i ny räkning överförs	**-206 683**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 035 827	3 998 837
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 101	30 960
Summa rörelseintäkter		**4 074 928**	**4 029 797**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 592 036	-2 448 557
Övriga externa kostnader	Not 5	-397 956	-396 341
Personalkostnader	Not 6	-62 910	-98 355
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-762 549	-518 440
Summa rörelsekostnader		**-3 815 451**	**-3 461 693**
RÖRELSERESULTAT		**259 477**	**568 104**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 470	2 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 622	-200 463
Summa finansiella poster		**-166 153**	**-197 587**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**93 324**	**370 517**
ÅRETS RESULTAT		**93 324**	**370 517**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 127 536	26 890 085
Summa materiella anläggningstillgångar		**26 127 536**	**26 890 085**
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 000**	**5 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**26 132 536**	**26 895 085**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 185 026	2 764 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	131 966	98 431
Summa kortfristiga fordringar		**3 316 992**	**2 863 279**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		198 515	153 926
Summa kassa och bank		**198 515**	**153 926**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 515 506**	**3 017 205**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 648 043**	**29 912 290**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 956 250	7 956 250
Uppskrivningsfond		5 522 631	5 522 631
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 059 221	1 741 656
Summa bundet eget kapital		**15 538 102**	**15 220 537**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-523 179	-576 131
Årets resultat		93 324	370 517
Summa fritt eget kapital		**-429 855**	**-205 614**
SUMMA EGET KAPITAL		**15 108 247**	**15 014 923**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 582 687	12 967 136
Summa långfristiga skulder		**12 582 687**	**12 967 136**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	461 532	461 532
Leverantörsskulder		264 780	351 407
Övriga skulder		20 125	13 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 210 672	1 103 467
Summa kortfristiga skulder		**1 957 109**	**1 930 231**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 648 043**	**29 912 290**

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	**2016**	**2015**
Yttertak	20-40 år	20-40 år
Stomkomplettering förening	10-20 år	10-20 år
Värmesystem	20 år	20 år
Hissar	30 år	30 år
Fasad	40 år	40 år
Kungsbalkonger	40 år	40 år
Fönster	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	3 957 391	3 898 744
Hyror bostäder	60 853	60 853
Hyror förråd	0	6 000
Överlåtelse/pantsättning	1 113	20 016
Gästlägenhet	16 434	13 141
Öresutjämning	36	83
	4 035 827	**3 998 837**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2016**	**2015**
Återbäring försäkringsbolag	34 400	30 960
Övriga intäkter	4 701	0
	39 101	**30 960**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2016**	**2015**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	160 184	166 688
Fastighetsskötsel beställning	4 279	54 785
Fastighetsskötsel gård beställning	15 390	1 500
Snöröjning/sandning	6 250	8 047
Städning entreprenad	54 532	27 709
Städning enligt beställning	2 187	81 413
Mattvätt/Hyrmattor	2 500	5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	68 448	0
Hissbesiktning	4 239	4 125
Myndighetstillsyn	9 720	0
Gård	4 853	13 642
Serviceavtal	13 796	18 366
Förbrukningsmateriel	14 790	16 377
Störningsjour och larm	0	1 500
Brandskydd	1 656	0
Fordon	0	1 018
	362 824	**400 170**
Reparationer		
Hyreslägenheter	5 569	0
Lokaler	1 944	0
Tvättstuga	1 864	1 755
Entré/trapphus	23 699	0
Lås	2 873	29 589
VVS	73 609	89 958
Ventilation	0	3 125
Elinstallationer	0	21 902
Hiss	14 536	8 365
Balkonger/altaner	0	2 306
Mark/gård/utemiljö	1 713	37 091
Skador/klotter/skadegörelse	16 934	18 182
Vattenskada	224 061	108 588
	366 802	**320 861**
Periodiskt underhåll		
Hyreslägenheter	101 377	0
Källare	0	114 537
Entré/trapphus	0	28 898
Ventilation	52 500	0
Hiss	45 000	0
Mark/gård/utemiljö	24 294	58 638
	223 171	**202 073**
Taxebundna kostnader		
El	123 021	113 747
Värme	937 719	870 651
Vatten	146 893	131 487
Sophämtning/renhållning	64 681	63 352
Grovsopor	12 543	11 623
	1 284 857	**1 190 860**

Not 4 forts. DRIFTKOSTNADER	**2016**	**2015**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	72 994	69 736
Kabel-TV	110 700	108 240
Bredband	10 920	0
	194 614	**177 976**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**159 768**	**156 618**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 592 036**	**2 448 557**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2016**	**2015**
Tele- och datakommunikation	388	388
Juridiska Åtgärder	9 713	108 852
Revisionsarvode extern revisor	15 250	32 562
Föreningskostnader	7 827	12 968
Styrelseomkostnader	61 523	30 330
Fritids- och trivselkostnader	6 133	28 878
Förvaltningsarvode	142 188	136 620
Förvaltningsarvoden övriga	1 075	5 621
Administration	4 433	5 568
Korttidsinventarier	44 024	4 194
Konsultarvode	97 433	22 391
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 970	7 970
	397 956	**396 341**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2016**	**2015**
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	47 779	78 292
Sociala kostnader	15 131	20 063
	62 910	**98 355**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2016**	**2015**
Yttertak K3	211 625	134 776
Fasader/balkonger K3	222 180	129 605
Fönster/dörrar och portar K3	201 085	117 300
Stomkomplettering förening K3	90 684	99 785
Värmesystem K3	13 972	13 972
Hissar K3	23 002	23 002
	762 549	**518 440**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	30 573 464	11 292 479
Nyanskaffningar	0	19 280 985
Utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**30 573 464**	**30 573 464**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 683 379	-3 164 939
Nyanskaffningar	-762 549	-518 440
Utrangeringar	0	0
Utgående avskrivning enligt plan	**-4 445 928**	**-3 683 379**
Planenligt restvärde vid årets slut	**26 127 536**	**26 890 085**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 895 431	6 895 431
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	101 000 000	78 000 000
	155 000 000	**130 000 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	155 000 000	130 000 000
	155 000 000	**130 000 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Skattekonto	2 303	2 152
Skattefordran	7 080	10 230
Klientmedel hos SBC	3 175 643	2 752 466
	3 185 026	**2 764 848**

Not 10 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	5 000	**5 000**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Försäkring	24 692	23 611
Kabel-TV	28 169	27 675
Serviceavtal Energiekonomi	0	1 785
Serviceavtal Hissen	5 650	5 640
Serviceavtal Reduca	7 906	0
Administration	3 466	0
Fastighetsskötsel entreprenad	26 683	31 750
Konsultarvode	5 590	0
Bredband	21 840	0
Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 970	7 970
	131 966	**98 431**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 741 656	1 399 445
Reservering enligt stadgar	465 000	390 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-147 435	-47 789
Vid årets slut	**2 059 221**	**1 741 656**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	2,150 %	4 285 300	4 438 500	2019-06-19
Nordea	0,320 %	4 399 000	4 514 500	2017-11-16
Nordea	1,300 %	4 359 919	4 475 668	2021-10-15
Summa skulder till kreditinstitut		**13 044 219**	**13 428 668**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-461 532	-461 532	
		12 582 687	**12 967 136**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 132 559 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	13 986 000	13 986 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari satte arbetet med att borra för bergvärme igång. Detta följdes av att renoveringen av gården påbörjades i februari.

Vi var inte helt nöjda med vår tidigare städleverantör och vi slöt därför nytt avtal med Städpoolen. De började städa hos oss i februari.

En balkonggrupp bestående av några av våra medlemmar har arbetat hårt med att se över möjligheterna att bygga balkonger i föreningen.

På grund av återkommande inbrott i huset har vi tagit beslut om att byta till ett nytt säkrare låssystem för våra gemensamma utrymmen. Vi har även förstärkt källardörrarna.

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-04-04.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	El	22 700	6 623
	Värme	97 852	90 263
	Sophämtning	424	435
	Extern revisor	21 000	26 000
	Arvoden	52 110	76 815
	Sociala avgifter	16 373	22 850
	Ränta	21 044	28 229
	Juridiska åtgärder	0	12 336
	Fastighetsskötsel enl beställning	0	10 568
	Hiss	45 000	0
	Hyreslägenheter	101 377	0
	Förutbetalda avgifter	832 792	829 348
		1 210 672	**1 103 467**

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22/4 2017

Joakim Abrahamsson
Ordförande

Jonas Goldmann
Ledamot

Charlotta Öfverholm
Ledamot

Nelida Fernandez
Ledamot

Gustaf Pak
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2017.

Anders Slättås
Extern revisor

Anders Corneliusson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Heleneborgsparken, org.nr 702000-8681

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Heleneborgsparken för år 2016 (räkenskapsåret2016-01-01 – 2016-12-31).

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar samt Internrevisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

7

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 Heleneborgsparken för år 2016 (räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade/godkände revisorn 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 den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm 2017-05-02

Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Anders Corneliusson
Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 957 300	3 957 391	3 899 630
Hyror bostäder	60 800	60 853	60 800
Hyror förråd	0	0	6 000
Bredbandsintäkter	1	0	0
Överlåtelse/pantsättning	0	1 113	0
Gästlägenhet	20 000	16 434	20 000
Öresutjämning	0	36	0
Återbäring försäkringsbolag	20 000	34 400	20 000
Övriga intäkter	0	4 701	0
	4 058 101	**4 074 928**	**4 006 430**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-164 000	-160 184	-195 000
Fastighetsskötsel beställning	-50 000	-4 279	-50 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-15 390	-5 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-6 250	-15 000
Städning entreprenad	-111 000	-54 532	-47 000
Städning enligt beställning	-20 000	-2 187	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-13 000	-2 500	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-68 448	-65 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 239	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-9 720	0
Gård	-15 000	-4 853	-30 000
Serviceavtal	-19 000	-13 796	-26 000
Förbrukningsmateriel	-16 000	-14 790	-16 000
Störningsjour och larm	-2 500	0	-2 500
Brandskydd	-2 000	-1 656	0
	-452 500	**-362 824**	**-488 500**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Hyreslägenheter	0	-5 569	0
Lokaler	0	-1 944	0
Tvättstuga	0	-1 864	0
Entré/trapphus	0	-23 699	0
Lås	0	-2 873	0
VVS	0	-73 609	0
Hiss	0	-14 536	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 713	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-16 934	0
Vattenskada	0	-224 061	0
	-200 000	**-366 802**	**-200 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-150 000
Hyreslägenheter	0	-101 377	0
Gemensamma utrymmen	-25 000	0	0
Lås	-18 000	0	0
VVS	-120 000	0	0
Ventilation	-400 000	-52 500	0
Hiss	-136 000	-45 000	0
Mark/gård/utemiljö	-222 000	-24 294	0
	-921 000	**-223 171**	**-150 000**

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
Taxebundna kostnader			
El	-130 000	-123 021	-140 000
Värme	-970 000	-937 719	-980 000
Vatten	-150 000	-146 893	-134 000
Sophämtning/renhållning	-66 000	-64 681	-66 000
Grovsopor	-10 000	-12 543	-10 000
	-1 326 000	**-1 284 857**	**-1 330 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-76 000	-72 994	-75 000
Kabel-TV	-113 000	-110 700	-111 000
Bredband	-98 000	-10 920	0
	-287 000	**-194 614**	**-186 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-166 000	-159 768	-160 000
	-166 000	**-159 768**	**-160 000**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-2 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-500	-388	-500
Juridiska Åtgärder	0	-9 713	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-15 250	-26 000
Föreningskostnader	-13 000	-7 827	-13 000
Styrelseomkostnader	-30 000	-61 523	-30 000
Fritids- och trivselkostnader	-30 000	-6 133	-30 000
Förvaltningsarvode	-147 000	-142 188	-142 000
Förvaltningsarvoden övriga	-6 000	-1 075	-6 000
Administration	-8 000	-4 433	-8 000
Korttidsinventarier	-10 000	-44 024	-10 000
Konsultarvode	-75 000	-97 433	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 200	-7 970	-8 300
	-355 700	**-397 956**	**-325 800**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-76 970	-47 779	-76 397
Arbetsgivaravgifter	-23 030	-15 131	-23 603
	-100 000	**-62 910**	**-100 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-19 200	0	0
Yttertak K3	-212 000	-211 625	-214 000
Fasader/balkonger K3	-223 000	-222 180	-207 000
Fönster/dörrar och portar K3	-202 000	-201 085	-237 000
Stomkomplettering förening K3	-91 000	-90 684	-91 000
Värmesystem K3	-54 000	-13 972	-14 000
Fastighetsel inkl. svagström K3	-5 150	0	0
Hissar K3	-23 000	-23 002	-23 000
	-829 350	**-762 549**	**-786 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-4 637 550**	**-3 815 451**	**-3 726 300**
RÖRELSERESULTAT	**-579 449**	**259 477**	**280 130**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 000	922	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	500	397	500
Skatteränta ej skattepliktig	0	151	0
Låneräntor	-220 000	-167 587	-200 000
Övriga räntekostnader	0	-35	0
Övriga finansiella kostnader	-2 000	0	-2 000
	-220 500	**-166 153**	**-199 500**
RESULTAT	**-799 949**	**93 324**	**80 630**