



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Heleneborgsparken

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Heleneborgsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018 och 2027.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2019-02-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Rikard Lemming	Ordförande
Karl Färnskog	Vice ordförande
Dag Holmberg	Kassör
Frida Ageborg Ollandt	Ledamot
Sofia Andersson	Ledamot
Christophe Bram	Ledamot
Per-Olof Roos	Ledamot

Sammy Albery	Suppleant
Sanna Bruno	Suppleant
Charlotta Öfverholm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Frida Ageborg Ollandt, Sofia Andersson, Karl Färnskog, Per-Olof Roos och Sammy Albery.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Slättås
Ulla Danné
Gustav Hyllienmark

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

J A Revision KB

Valberedning

Niklas Kahlmann
Erik Källman
Tommy Rose

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

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 och bergvärme.

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:

1 rok	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:

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

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattninglägenhet
Motionsrum
Hobbyrum

Utan kök

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades januari 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av sovrummet (målning, spackling, inredning mm)	2018	
Målning av sopskåp (innergården)	2018	
Installation av avgasare	2018	Avseende bergvärmesystemet
Byte av brandsläckare i allmänna utrymmen	2018	
Renovering grind	2017	
Byte av radiatorventiler och injustering av bergvärmesystem	2017 - 2018	
Dränering grunden ned mot källare	2017	I anslutning till gårdsrenoveringen
Uppgradering elservis 80 till 250A	2017	Krävs för bergvärmepumparna
Installation av bergvärmeanläggning	2017	
Renovering gård	2017	Asfalt byts ut mot gatsten, renovering trappa
Byte frekvensstyrning hiss	2016	Hissen 8BC
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2016	
Renovering badrum i hyreslägenhet, lgh 95	2016	
Motionsrum - nya maskiner mm	2016	
Ny fasad	2014	
Nytt tak	2014	
Renovering fönster	2014	Kompletterat med spaltventiler
Helrenovering kungsbalkonger	2014	
Ny mangel	2012	byte
Omläggning av tak	2011	övre gesimser + takplåt framför allt på 8A-C
Bytt takvärmeanläggning	2011	
Byte frekvensstyrning	2010 - 2011	Hiss 6A,8A,6BC
Brandvarnare trapphus	2009	
Tryckstegringspump	2009	
Renovering bastu	2009	
Renovering av hyreslägenhet 128	2009	Tapetsering och målning vardagsrum, hall och sovrum
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
Uppdatering av belysning vid cykelparkeringar (6C, 8C)	2019	
Byte av värme-, vatten- och avloppsstammar	2019	Kök och badrum
Installation av avstängningskranar (vatten)	2019	I samband med stambyte
Asbestsanering	2019	I samband med stambyte
Installation av vibrationsdämpande material till bergvärmeanläggningen	2019	
Förstärkning balkongavdelare (kungs balkonger)	2019	
Byte av elstammar (uppgradering till trefas samt rensa upp i gammal el)	2019	I samband med stambyte
Renovering/målning av ytskikt i trapphus och lägenhetsdörrar	2020	I direkt anslutning efter stambyte
Renovering av ytskikt i allmänna utrymmen (bastu, omklädningsrum, Gröna rummet mm)	2020	I direkt anslutning efter stambyte
Målning av hissar	2020	I direkt anslutning efter stambyte
Renovering/målning av entréportar	2020	I direkt anslutning efter stambyte
Nytt låssystem (yttre skalet)	2020	
Renovering av träterrass (norr)	2021	
Räcken och grindar, målning (reparation)	2021	
Tvättstuga, uppgradering maskiner	2022	
Dränera runt grund (6A, 8A)	2022	
Fönster, renovering/målning, söder+norr	2022	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2022	
Rengörning ventilationskanaler	2022	
Renovering av hissmaskineri	2025	
Renovering/omläggning av yttre trappor (6A, 8A, lekplatsen, norrsidan)	2025	
Renovering/omläggning av grundmurar (granit mot norr och betong mot gatan/gården)	2025	
Renovering av ytskikt i tvättstuga	2027	
Spolning av vatten- och avloppsstammar	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och medlemsregister	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Comhem AB
Service och underhåll av hissar	Hissen El Mek Verkstad AB
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Städning	Städpoolen AB
Internet	Bredband2 AB
Hemsida och styrelseportal	Reduca AB
Snöskottning tak	TS Gruppen AB
Trädgårdsskötsel	Vargböna Trädgård
Övervakning och service av bergvärmesystemet	BrainHeart Energy Sweden AB

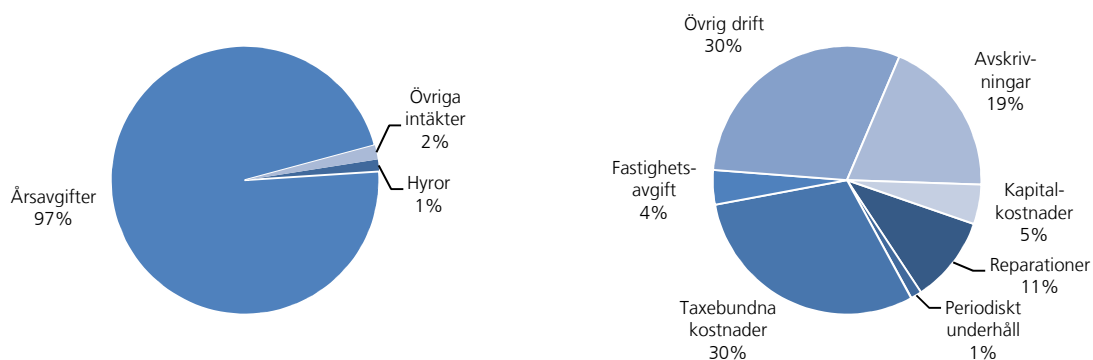
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 628 913	3 374 157
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 313 796	4 167 311
Finansiella intäkter	665	492
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 509
Ökning av långfristiga skulder	0	1 888 468
Ökning av kortfristiga skulder	12 542	74 053
	4 327 002	6 138 833
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 044 236	4 306 101
Finansiella kostnader	188 713	212 266
Ökning av materiella anläggningstillgångar	315 644	3 365 710
Ökning av kortfristiga fordringar	35 038	0
Minskning av långfristiga skulder	446 032	0
	4 029 663	7 884 077
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 926 253	1 628 913
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	297 339	-1 745 244

*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 1 337 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

Under räkenskapsåret 2018 har styrelsen, utöver löpande underhåll, verkställt och genomfört i huvudsak följande. Efter att bergvärmesystemet installerades under 2017 har styrelsen vidtagit vissa optimerande åtgärder, exempelvis installation av en s.k. avgasare för att få ut luft från systemet och utbyte av samtliga radiatortermostater i lägenheterna.

Det återstår under 2019 att installera vibrationsdämpande material under värmepumparna. Föreningen har ingått ett serviceavtal med BrainHeart Energy Sweden AB avseende löpande övervakning och service av bergvärmesystemet. BrainHeart Energy Sweden AB har besiktigt bergvärmesystemet med godkänt resultat. Styrelsen ser positiva effekter på föreningens värmekostnader sedan bergvärmesystemet installerades.

Däremot har föreningens elkostnad ökat något, vilket beror på att bergvärmesystemet är kopplat till en elmätare med rörligt pris och onödigt hög kapacitet. Styrelsen avser att omförhandla aktuellt elavtal under våren 2019.

Styrelsens arbete (efter årsstämman i maj 2018) har i väsentlig utsträckning avsett frågan om ett eventuellt kommande byte av föreningens värme-, vatten och avloppsstammar. Med utgångspunkt i resultatet från tidigare genomförda besiktningar av stammarna beslutade styrelsen att arbeta efter tesen att samtliga stammar ska bytas ut så snart som möjligt vid samma tillfälle. Styrelsen beslutade därför under hösten 2018 att genomföra en upphandling avseende ett konsultuppdrag att för föreningens räkning genomföra bl.a. nödvändigt förarbete och undersökningar av fastigheterna, upphandling av entreprenörer samt löpande projektledning. Efter en omfattande upphandling beslutade styrelsen i januari 2019 att ingå konsultavtal med Riksbyggen Ekonomisk Förening som ska genomföra det aktuella uppdraget. Styrelsen planerar att hålla extra föreningsstämma någon gång i april/maj 2019 avseende frågan om föreningen ska genomföra stambyte enligt styrelsens förslag.

Föreningen har pågående bygglovsprocesser avseende byggnation av balkonger, varvid i huvudsak följande har hänt under 2018. Stadsbyggnadsnämnden beslutade under januari 2018 respektive mars 2018 (en ansökan per fastighet) att avslå föreningens bygglovsansökningar. Föreningen överklagade Stadsbyggnadsnämndens beslut till Länsstyrelsen som avser meddela beslut någon gång under våren 2019. På föreningens begäran genomfördes även ett platsbesök under juni 2018 tillsammans med en handläggare från Länsstyrelsen.

Styrelsen beslutade i oktober 2018 att anta en ny policy för andrahandsupplåtelser i föreningens lägenheter, enligt vilken styrelsen har vidtagit vissa åtgärder för att efterleva.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 137 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 183
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 183

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	688	662	652	642
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 100	1 084	1 068	1 068
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 386	2 459	2 148	2 212
Elkostnad/m ² totalyta	70	29	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	91	126	153	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	25	24	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	35	27	33
Soliditet (%)	47	46	51	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	317	-1 118	93	371
Nettoomsättning (tkr)	4 263	4 091	4 036	3 999

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	3 109 650	636 800	0	2 472 850
S:a bundet eget kapital	16 588 531	636 800	0	15 951 731
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 598 431	-636 800	-1 118 147	-843 484
Årets resultat	316 657	316 657	1 118 147	-1 118 147
S:a ansamlad förlust	-2 281 774	-320 143	0	-1 961 631
S:a eget kapital	14 306 757	316 657	0	13 990 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	316 657
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 961 630
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-636 800
summa balanserat resultat	-2 281 773

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

52 526
-2 229 247

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 263 306	4 091 453
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 490	75 858
Summa rörelseintäkter		4 313 796	4 167 311
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 508 397	-3 802 051
Övriga externa kostnader	Not 5	-343 318	-302 977
Personalkostnader	Not 6	-192 521	-201 073
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-764 855	-767 582
Summa rörelsekostnader		-3 809 090	-5 073 683
RÖRELSERESULTAT		504 705	-906 372
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		665	492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 713	-212 266
Summa finansiella poster		-188 048	-211 774
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		316 657	-1 118 147
ÅRETS RESULTAT		316 657	-1 118 147

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	28 276 454	26 032 591
Pågående byggnation	Not 9	0	2 693 073
Summa materiella anläggningstillgångar		28 276 454	28 725 664
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 281 454	28 730 664
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27 800	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 890 287	1 593 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	137 774	129 378
Summa kortfristiga fordringar		2 055 861	1 723 184
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		38 269	38 569
Summa kassa och bank		38 269	38 569
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 094 131	1 761 753
SUMMA TILLGÅNGAR		30 375 584	30 492 417

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 956 250	7 956 250
Uppskrivningsfond		5 522 631	5 522 631
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 109 650	2 472 850
Summa bundet eget kapital		16 588 531	15 951 731
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 598 431	-843 484
Årets resultat		316 657	-1 118 147
Summa fritt eget kapital		-2 281 774	-1 961 631
SUMMA EGET KAPITAL		14 306 757	13 990 100
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 040 623	14 486 655
Summa långfristiga skulder		14 040 623	14 486 655
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	446 032	446 032
Leverantörsskulder		296 521	301 621
Skatteskulder		1 614	0
Övriga skulder		65 125	95 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 218 912	1 172 884
Summa kortfristiga skulder		2 028 204	2 015 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 375 584	30 492 417

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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	2018	2017
Yttertak	20-40 år	20-40 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10-50 år
Värmesystem	10-100 år	20 år
Hissar	30 år	30 år
Fasad	40 år	40 år
Kungsbalkonger	40 år	40 år
Fönster	15 år	15 år
Fastighetsel	60 år	60 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 177 954	4 016 727
Hyror bostäder	62 679	61 766
Gästlägenhet	22 600	12 900
Öresutjämning	72	60
	4 263 306	4 091 453

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	34 580	0
	Försäkringsersättning	0	48 986
	Återbäring försäkringsbolag	15 910	26 660
	Övriga intäkter	0	212
		50 490	75 858
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	168 016	164 056
	Fastighetsskötsel beställning	12 543	24 672
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 540	9 862
	Snöröjning/sandning	3 125	6 250
	Städning entreprenad	135 782	125 534
	Städning enligt beställning	8 719	6 103
	Mattvätt/Hyrmattor	0	1 485
	Hissbesiktning	4 324	7 590
	Myndighetstillsyn	2 260	0
	Gemensamma utrymmen	1 039	0
	Sophantering	1 875	0
	Gård	8 416	6 453
	Serviceavtal	24 859	19 094
	Förbrukningsmateriel	5 192	8 196
	Brandskydd	2 547	0
		380 236	379 294
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	7 250	0
	Tvättstuga	13 226	11 718
	Sophantering/återvinning	2 433	0
	Entré/trapphus	8 335	12 508
	Lås	23 393	79 143
	VVS	160 656	48 454
	Ventilation	1 563	0
	Elinstallationer	33 970	21 322
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 235	12 500
	Bredband	0	6 123
	Hiss	10 434	31 125
	Huskropp utvändigt	0	4 563
	Tak	0	14 116
	Mark/gård/utemiljö	3 925	18 803
	Skador/klotter/skadegörelse	8 588	15 125
	Vattenskada	139 300	313 864
		415 308	589 363
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	7 965	0
	Sophantering/återvinning	44 561	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 193 480
		52 526	1 193 480

**Not 4
forts.**

DRIFTKOSTNADER	2018	2017
Taxebundna kostnader		
El	428 282	177 396
Värme	556 414	773 147
Vatten	135 873	154 198
Sophämtning/renhållning	67 853	65 980
Grovsopor	10 863	9 240
	1 199 285	1 179 961
Övriga driftkostnader		
Försäkring	79 035	77 319
Kabel-TV	114 484	112 693
Bredband	99 060	104 251
	292 579	294 263
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	168 462	165 690
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 508 397	3 802 051

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
Tele- och datakommunikation	12 889	12 869
Juridiska åtgärder	30 300	4 375
Revisionsarvode extern revisor	24 125	20 250
Föreningskostnader	5 625	5 800
Styrelseomkostnader	17 155	8 857
Fritids- och trivselkostnader	5 681	5 651
Förvaltningsarvode	151 593	146 086
Förvaltningsarvoden övriga	0	11 651
Administration	9 731	11 346
Konsultarvode	78 249	68 122
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 970	7 970
	343 318	302 977

Not 6

PERSONALKOSTNADER	2018	2017
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställda.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	150 000	153 000
Sociala kostnader	42 521	48 073
	192 521	201 073

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Yttertak K3	211 625	211 625
	Fasader/balkonger K3	222 180	222 180
	Fönster/dörrar och portar K3	201 085	201 085
	Stomkomplettering förening K3	30 570	94 574
	Värmesystem K3	72 960	13 972
	Fastighetsel inkl. svagström K3	3 431	1 144
	Hissar K3	23 002	23 002
		764 855	767 582

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 019 410	30 573 464
	Nyanskaffningar	3 008 717	672 637
	Utrangeringar	0	-226 691
	Utgående anskaffningsvärde	34 028 127	31 019 410
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 986 819	-4 445 927
	Årets avskrivningar enligt plan	-764 855	-767 582
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 751 673	-5 213 510
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 276 454	26 032 591
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 895 431	6 895 431
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark	101 000 000	101 000 000
		155 000 000	155 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	155 000 000	155 000 000
		155 000 000	155 000 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	2 693 073
		0	2 693 073

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	2 304	2 304
	Skattefordran	0	1 158
	Klientmedel hos SBC	1 887 983	1 590 344
		1 890 287	1 593 806

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	26 360	26 314
	Kabel-TV	29 242	28 619
	Serviceavtal Hissen	5 650	5 650
	Serviceavtal Reduca	11 372	11 372
	Fastighetsskötsel entreprenad	28 003	27 343
	Konsultarvode	5 867	5 730
	Bredband	16 380	16 380
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	8 120	7 970
	Uppl intäkt vidarefakturering	6 780	0
		137 774	129 378

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 472 850	2 059 221
	Reservering enligt stadgar	636 800	636 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-223 171
	Vid årets slut	3 109 650	2 472 850

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea 2,150 %	3 978 900	4 132 100	2019-06-19
	Nordea 0,490 %	4 206 500	4 245 000	2021-11-16
	Nordea 1,300 %	4 051 255	4 205 587	2021-10-15
	Nordea 1,050 %	2 250 000	2 350 000	2020-03-13
	Summa skulder till kreditinstitut	14 486 655	14 932 687	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-446 032	-446 032	
		14 040 623	14 486 655	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 256 495 kr.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	14 911	12 087
Värme	60 726	60 988
Sophämtning	451	435
Extern revisor	23 000	21 000
Arvoden	150 000	153 000
Sociala avgifter	47 130	48 073
Ränta	29 414	29 960
Avgifter och hyror	887 780	736 225
Hiss	0	5 229
Serviceavtal	5 500	0
Vattenskada	0	105 887
	1 218 912	1 172 884

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se Planerat underhåll i förvaltningsberättelsen, sidan 4.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 4 2019



Rikard Lemming
Ordförande



Dag Holmberg
Kassör

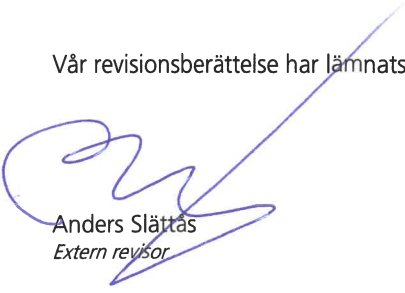


Sofia Andersson
Ledamot

Per-Olof Roos
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2019.



Anders Slättas
Extern revisör

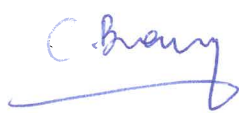


Karl Färnskog
Vice ordförande



Frida Ageborg Ollandt
Ledamot

Christophe Bram
Ledamot



Ulla Danné
Intern revisör

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 räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed en 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.

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 räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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 revisorns 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.

Stockholm den 2 maj 2019



Anders Slättås
Auktoriserad revisor



Ulla Danné
Föreningsvald revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Årsavgifter	4 172 000	4 177 954	4 178 000
Hyrer bostäder	62 700	62 679	62 700
Gästlägenhet	25 000	22 600	20 000
Öresutjämning	0	72	0
Fakturerade kostnader	0	34 580	0
Återbäring försäkringsbolag	15 000	15 910	20 000
	4 274 700	4 313 796	4 280 700

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-208 000	-168 016	-168 000
Fastighetsskötsel beställning	-65 000	-12 543	-100 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-1 540	-20 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-3 125	-15 000
Städning entreprenad	-130 000	-135 782	-136 000
Städning enligt beställning	-10 000	-8 719	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	0	-3 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 324	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-2 260	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 039	0
Sophantering	-4 000	-1 875	0
Gård	-10 000	-8 416	-15 000
Serviceavtal	-20 000	-24 859	-30 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-5 192	-16 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-2 500
Brandskydd	-3 000	-2 547	-2 000
	-500 000	-380 236	-532 500

Reparationer

Fastighet förbättringar	-150 000	0	-200 000
Gemensamma utrymmen	0	-7 250	0
Tvättstuga	0	-13 226	0
Sophantering/återvinning	0	-2 433	0
Entré/trapphus	0	-8 335	0
Lås	0	-23 393	0
VVS	-200 000	-160 656	0
Ventilation	0	-1 563	0
Elinstallationer	0	-33 970	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 235	0
Hiss	0	-10 434	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 925	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 588	0
Vattenskada	-100 000	-139 300	0
	-450 000	-415 308	-200 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-100 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-7 965	-12 000
Sophantering/återvinning	0	-44 561	-40 000
VVS	0	0	-20 000
Elinstallationer	0	0	-30 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-60 000
	-100 000	-52 526	-162 000

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Taxebundna kostnader			
El	-400 000	-428 282	-130 000
Värme	-550 000	-556 414	-776 000
Vatten	-157 000	-135 873	-157 000
Sophämtning/renhållning	-71 000	-67 853	-68 000
Grovsopor	-10 000	-10 863	-10 000
	-1 188 000	-1 199 285	-1 141 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-81 000	-79 035	-81 000
Kabel-TV	-117 000	-114 484	-117 000
Bredband	-102 000	-99 060	-101 000
	-300 000	-292 579	-299 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-175 000	-168 462	-171 000
	-175 000	-168 462	-171 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-14 000	-12 889	-14 000
Juridiska åtgärder	0	-30 300	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-24 125	-21 000
Föreningskostnader	-10 000	-5 625	-13 000
Styrelseomkostnader	-15 000	-17 155	-20 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-5 681	-10 000
Förvaltningsarvode	-158 000	-151 593	-152 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	0	-6 000
Administration	-15 000	-9 731	-8 000
Korttidsinventarier	-20 000	0	-20 000
Konsultarvode	-75 000	-78 249	-75 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 200	-7 970	-8 200
	-356 200	-343 318	-347 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-150 000	-153 000
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-42 521	-48 000
	-198 000	-192 521	-201 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	0	0	-14 000
Yttertak K3	-212 000	-211 625	-212 000
Fasader/balkonger K3	-223 000	-222 180	-223 000
Fönster/dörrar och portar K3	-202 000	-201 085	-206 000
Stomkomplettering förening K3	-10 000	-30 570	-22 000
Stamledningar VA K3	0	0	-50 000
Värmesystem K3	-149 000	-72 960	-107 000
Fastighetsl inkl. svagström K3	-4 000	-3 431	-4 000
Hissar K3	-23 000	-23 002	-23 000
	-823 000	-764 855	-861 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 090 200	-3 809 090	-3 914 700
RÖRELSERESULTAT	184 500	504 705	366 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	665	500
Låneräntor	-184 500	-188 675	-242 000
Övriga räntekostnader	0	-38	0
Övriga finansiella kostnader	0	0	-2 000
	-184 500	-188 048	-242 500
RESULTAT	0	316 657	123 500