

# Årsredovisning 2018

**BRF AXBERGET**  
769608-9635

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-11-11.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna Låsstocken 1 och Sifferlåset 1 på adressen Axbergsgränd 23 i Bandhagen. Föreningen har 12 hyreslägenheter och 129 bostadsrätter om totalt 9 451 kvm och 3 lokaler om 324 kvm.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

KP Storkök HB	249 kvm	2019-02-28
Lagerlokal	50 kvm	Tillsvidare
Fönsterputs	25 kvm	Tillsvidare
Förråd	10 kvm	Tillsvidare

#### Styrelsens sammansättning

Mattisson Berit	Ordförande
Michel Madeleine	vice ordf
Hemgård Anette	Sekreterare
Joffsvik Per	Ledamot
Norling Torbjörn	Ledamot
Andersson Elisabet	Suppleant
Falk Torbjörn	Suppleant

#### Valberedning

Gneipelt Matilda, König Märta och Andersson Christer.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två ledamöter i förening

#### Revisorer

Engzell Per Auktoriserad revisor Engzell Revision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

17

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

### Utförda historiska underhåll

- 2013 Ventilationsfläktar, balkonger, isolering vind
- 2014 Installation av kodlås
- 2016 Balkonger
- 2017 Installerat två nya stolpar med utebelysning och nya armaturer med ledbelysning över garagen.
- 2018 Renovering av balkonger, Axbergsgränd 3 - 19
- 2018 Byte till led-belysning i stolpar och över portar
- 2018 Relining av avloppsrören under källargolven i fastigheten Sifferlåset 1

### Planerade underhåll

- 2019 Relining av avloppsrör under källaren i Fastigheterna Låsstocken 1
- 2019 Komplettering av anordningar för taksäkerhet
- 2019 Byte till led-belysning i trapphus
- 2019 Byte av fyra källardörrar till ståldörrar(port25-29)
- 2019 Åtgärda kvarstående anmärkningar i Ovk-protokoll

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Rådum
Teknisk förvaltning och trädgård	Jensen Drift o Underhåll
Trappstädning	Swedal

### Övrig verksamhetsinformation

Grovsoprummet har stängts i oktober 2018 och ersätts i fortsättningen med container några gånger per år. Projektet med Fortum om reglering/styrning av fjärrvärmeanläggningen kommer att utvärderas under 2019. Bokningstavlan i tvättstugan har bytts ut. Året avslutades i december med glöggmingel för de boende i föreningens styrelselokal.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året genomfördes den sista etappen med renovering av balkonger. Arbetet har utförts i tre etapper under åren 2013 och 2016 och 2018.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 164 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

13

MMU

R. T. S.

H. B.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 940	7 910	7 997	7 962
Resultat efter fin. poster	-2 143	259	-1 205	-240
Soliditet, %	59	60	57	55

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	53 891	-	-	53 891
Upplåtelseavgifter	16 706	-	-	16 706
Fond, yttre underhåll	1 697	-	368	2 065
Balanserat resultat	-3 777	259	-368	-3 887
Årets resultat	259	-259	-2 143	-2 143
<b>Eget kapital</b>	<b>68 776</b>	<b>0</b>	<b>-2 143</b>	<b>66 632</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 887
	-368
Årets resultat	-2 143
<b>Totalt</b>	<b>-6 398</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-6 398
	-6 398

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

7

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		7 940	7 889
Rörelseintäkter		22	21
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 962</b>	<b>7 910</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-7 092	-4 483
Övriga externa kostnader	7	-320	-325
Personalkostnader	8	-250	-250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 611	-1 611
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 273</b>	<b>-6 669</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 311</b>	<b>1 241</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntefärdigheter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-832	-982
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-832</b>	<b>-982</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 143</b>	<b>259</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 143</b>	<b>259</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	102 841	104 388
Maskiner och inventarier	11	170	235
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>103 011</u>	<u>104 622</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>103 011</u>	<u>104 622</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		225	4
Övriga fordringar	12	5 896	59
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	378	395
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 499</u>	<u>458</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 147	9 611
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 147</u>	<u>9 611</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>9 647</u>	<u>10 068</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>112 658</u>	<u>114 691</u>

13

MMM  
Bom  
R R  
GPH

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		70 597	70 597
Fond för yttre underhåll		2 065	1 697
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 662</b>	<b>72 294</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 887	-3 777
Årets resultat		-2 143	259
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 030</b>	<b>-3 518</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>66 632</b>	<b>68 776</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	44 338	44 473
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 338</b>	<b>44 473</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		90	0
Leverantörsskulder		646	444
Övriga kortfristiga skulder		66	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	886	934
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 688</b>	<b>1 442</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>112 658</b>	<b>114 691</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Axberget har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Ventilation	20 år
Installationer	10 år
Maskiner	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	1 011	1 026
Hysesintäkter, lokaler	186	179
Hysesintäkter, p-platser	363	363
Årsavgifter, bostäder	6 054	6 000
Övriga intäkter	347	341
<b>Summa</b>	<b>7 962</b>	<b>7 910</b>

*[Handwritten signatures and initials]*



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	20	91
Fastighetsskötsel	97	93
Snöskottning	180	126
Städning	187	258
Trädgårdsarbete	146	161
Övrigt	15	6
<b>Summa</b>	<b>644</b>	<b>735</b>

  

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Försäkringsskador	7	18
Reparationer	3 085	365
<b>Summa</b>	<b>3 092</b>	<b>383</b>

  

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	144	149
Sophämtning	302	357
Uppvärmning	1 342	1 390
Vatten	351	297
<b>Summa</b>	<b>2 139</b>	<b>2 194</b>

  

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	300	257
Fastighetsförsäkringar	164	150
Fastighetsskatt	226	223
Kabel-TV	95	93
Tomträttsavgälder	432	447
<b>Summa</b>	<b>1 218</b>	<b>1 170</b>

  

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	0	8
Kameral förvaltning	157	153
Revisionsarvoden	20	20
Övriga förvaltningskostnader	143	145
<b>Summa</b>	<b>320</b>	<b>325</b>

  

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sociala avgifter	50	51
Styrelsearvoden	200	200
<b>Summa</b>	<b>250</b>	<b>250</b>

Ulla Axner R T G M 19

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	832	982
<b>Summa</b>	<b>832</b>	<b>982</b>

  

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>		
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	115 041	115 041
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	115 041	115 041
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 654	-9 107
Årets avskrivning	-1 546	-1 546
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 200	-10 654
Utgående restvärde enligt plan	<b>102 841</b>	<b>104 388</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	78 867	78 867
Taxeringsvärde mark	43 897	43 897
<b>Summa</b>	<b>122 764</b>	<b>122 764</b>

  

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	666	631
Inköp	0	35
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	666	666
Ingående ackumulerad avskrivning	-432	-367
Avskrivningar	-65	-65
Utgående ackumulerad avskrivning	-496	-432
Utgående restvärde enligt plan	<b>170</b>	<b>235</b>

  

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattefordringar	41	44
Skattekonto	15	15
Övriga fordringar	5 840	0
<b>Summa</b>	<b>5 896</b>	<b>59</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bredband	72	0
Försäkringspremier	42	38
Förvaltning	13	0
Kabel-TV	24	0
Räntor	27	0
Tomträtt	108	0
Vatten	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91	357
<b>Summa</b>	<b>378</b>	<b>395</b>

**Not 14, Skulder till kreditinstitut**

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
SBAB	2022-11-10	1,52 %	6 000	6 000
SBAB	2019-11-20	1,66 %	3 000	3 000
SBAB	2020-01-21	1,28 %	6 473	7 473
Stadshypotek	2019-03-30	3,00 %	11 000	11 000
Stadshypotek	2022-06-01	1,37 %	8 955	9 000
Stadshypotek	2019-06-30	1,05 %	8 000	8 000
Stadshypotek	2019-01-03	1,05 %	1 000	1 000
<b>Summa</b>			<b>44 428</b>	<b>44 473</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>90</i>	<i>45</i>

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	20	0
El	37	0
Förutbetalda avgifter/hyror	664	644
Städning	12	0
Uppvärmning	115	0
Utgiftsräntor	8	65
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	226
<b>Summa</b>	<b>886</b>	<b>934</b>

**Not 16, Ställda säkerheter**

<b>Not 16 Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	85 923	85 923
<b>Summa</b>	<b>85 923</b>	<b>85 923</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2019 - 05 - 01  
Ort och datum

Berit Mattisson  
Mattisson Berit  
Ordförande

Michel Madeleine  
Michel Madeleine  
Vice ordf

Anette Hengård  
Hengård Anette  
Sekreterare

Per Joffsvik  
Joffsvik Per  
Ledamot

Torbjörn Norling  
Norling Torbjörn  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 01

Per Engzell  
Engzell Revision  
Engzell Per  
Auktoriserad revisor

- 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 Bostadsrättsföreningen Axberget för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 ersättningsskyldighet 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 överskott eller underskott, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-05-01



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## BERÄKNING AV KASSAFLÖDE I BOSTADSRÄTTSFÖRING

BRF Axberget	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaträkning					
Årets resultat	-2 143 000	259 000	-1 204 700	-240 900	-316 000
Avskrivningar	1 611 000	1 610 800	1 607 300	1 592 400	1 586 100
Utfört planerat underhåll	2 500 000	0	1 580 900	303 700	297 700
Kassaflöde för framtida planerat underhåll och amorteringar/avskrivningar	1 968 000	1 869 800	1 983 500	1 655 200	1 567 800
Antal kvm	9927				
kr per kvm	198	188	200	167	158