

ÅRSREDOVISNING BRF HÄROLDEN 11.

Räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.



Centralsaluhallen 1965

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

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

Fastighetsdata

Total yta: 1250 m² varav:

Boarea: 770+325 m² (88%) 15 lägenheter.

Lokalarea: 155 m² (12%) 2 lokaler

Taxeringsvärdet år 2017 var 25.181.000 kr, varav markvärde 14.350.000 kr

Fastighetsförsäkring samt lagstadgad besiktning/kontroll

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Energideklaration är utfärdad 2008-10-05

Obligatorisk ventilationskontroll OVK (var 6e år) är utfärdad 2010-10-07. Kvarstående punkter från 2016 års kontroll återstår att åtgärda. Nästa kontroll är 2022.

Brandskyddskontroll (var 8e år) är utfärdad 2011-07-12. Nästa kontroll är 2019.

Sotning av rökkanaler samt rengöring av imkanaler (var 4e år) utfördes 2015. Nästa sotning är 2019.

Radonmättningsprotokoll utfärdad 2009-03-07 (under riktvärdet)

Hyresgäst för restaurangen ansvarar enl hyreskontrakt för skötsel och kontroll av lokalens ventilation samt fettavskiljare.

Fastighets- och föreningshistorik

Huset byggdes 1885-86 med C J Hallberg och C W Spira som byggherrar och Olof Knutsson Hellström som byggmästare och arkitekt.

Bostadsföreningen Härölden upa bildades 1913 och ombildades 2003-02-10 till bostadsrättsförening.

Gårdshusets vind och del av gathusets vind upplåts på 1990-talet för ombyggnad till lägenheter. Även delar av gårdshusets trapphus har under årens lopp upplåtits till medlemmar och därmed ökat fastighetens boarea.

I föreningens stadgar har gathusets lägenheter fortfarande olika andelstal på de olika våningsplanen. Skillnaden beror på att våningen 2 tr värderades högst, och har även något högre takhöjd än på plan 1, 3 och 4. Lägenheterna högst upp värderades med lägst andelstal. Efter det att hiss installerats är skillnaderna inte längre relevanta och nuvarande avgiftsfördelning baseras i stället enbart på lägenheternas yta.

Kulturhistorisk värdering

I Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering, är fastigheten klassad som *särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel*, vilket är den näst högsta klassen.

Byggnaden - Historik, nuläge och status

El fanns ursprungligen inte i fastigheten. Gatuhusets trapphus var upplyst med gasljus på våningsplanen, liksom fasadens lejonmaskaroner ovanför skyltfönstren.

Kallt vatten och avlopp fanns endast draget till köken. På gården fanns utedass och lägenheterna i gathuset har separata köksingångar.

Enkla utåtgående fönster ersattes på 40-talet med kopplade inåtgående fönster. Kakelugnarna ersattes på 40-talet av central oljepanna med vattenburet radiatorsystem och oljeeldningen ersattes på 70-talet med kommunal fjärrvärme.

Balkonger och hiss. 1993 byggdes balkonger och hiss installerades i gathuset. Hissen är en långsamgående skruvhiss och valet av hissteknik är en optimering av ekonomi samt hisskorgens och -schaktets storlek. Vid större hissbyggnad kommer det att ställas krav på att hissen kompletteras med korgdörr eller fotoceller.

Värme, VA, ventilation, gas, el och fastighetsnät. Fastigheten värms upp med hjälp av ett vattenburet radiatorsystem med magnetfilter anslutet till fjärrvärmenätet. Varmvattnet är försett med VVC (varmvattencirkulation). Lägenheterna har stamanslutning för stadsgas, 3-fas el med mätning i källaren, COMHEM kaskad-fastighetsnät samt fiberkabel stjärn nät för tv, telefoni och bredband via Stockholms stadsnät.

Bostäderna ventileras med självdrag i murverkskanaler. Restaurangens kök evakueras med hjälp av fläkt på taket via evakueringskanal på gårdsfasaden. Några lägenheter har fungerande eldstäder. (braskamin, kakelugnar och öppna spisar)

Föreningens VA-rör är successivt bytta i samband med enskilda medlemmars renovering av våtrum och kök.

Yttertak. Tak och stuprör i gathus är sedan 2011 försedda med värmekablar. Gårdshusets takplåt byttes i sin helhet vid vindsinredningen.

Fasader. Senaste fasadrenovering skedde 1975, Gathusets gårdsfasad putsades om, medan övriga fasader sannolikt har kvar sin originalputs. Samtliga fasader avfärgades med en *akrylhartsfärg* som var vanlig på den tiden och med kulörer som idag inte anses vara kulturhistoriskt korrekta. Färgen och putsen är dock fortfarande i god kondition. Ytterligare avfärgning med samma färg kan medföra problem för putsen då färgen kan bli alltför diffusionstät. Vid kommande fasadrenovering kommer färgen sannolikt att behöva avlägsnas. Gårdshusets puts är i sämre skick än övriga fasader.

Gårdsbjälklag. Gårdsbjälklagets tätskikt av varmasfalt är omlagt på 2000-talet.

Sättningar. Sättningen i gathusets trappa är historisk och samtliga köksingångsdörrar har snedhyvlats under årens lopp för att anpassas till sättningen. Möjligen kan sättningen ha förvärrats i samband med att hiss schaktet byggdes samt när vindsbjälklagets brandtegel togs bort, vilket kan ha resulterat i en återfjädring av bjälklaget, och förklarar att skadan är störst högst upp i trapphuset.

Ansvarsgränser Förening – Medlem – Lokalhyresgäst.

Ansvarsgränser för ledningsnät, entrédörrar och fönster regleras i föreningens stadgar. Lokalhyresgästers ansvar för inre underhåll, skyltfönster mm regleras i hyreskontrakt.

Bredband (basutbud) ingår i föreningens åtagande.

Handwritten signature and initials, possibly "S. E." and "OD", with a large flourish above.

Förvaltning, hantverkare och konsulter

Fastigheten förvaltas av föreningens medlemmar med en inbördes ansvarsfördelning som kontinuerligt justeras och utvecklas. Ambitionen är att samtliga medlemmar ska delta i skötseln av fastigheten
Som stöd i förvaltningsarbetet är föreningen ansluten till organisationen *Bostadsrätterna*.

Vid upprättandet av bokslut anlitas extern bokföringskonsult.

Styrelsen har etablerade kontakter med hantverkare och konsulter som är bekanta med fastigheten. Serviceavtal är upprättade för takvärme-anläggningen inkl vinterunderhåll av taken samt kvartalsvis skötsel och intrimning av värmeanläggningen.

Underhållsplanering, förebyggande av skador, överlåtelsebesiktning

Fastighetens underhållsåtgärder är specificerade och inplanerade i en underhållsplan som löper över 3 år. Även åtgärdsbehov inom 20 år är specificerat.

Vid överlåtelser utförs en besiktning för att säkerställa att lägenhet och installationer inte har brister eller har förändrats på ett otillåtet sätt.

Ombyggnad/renovering av kök och/eller våtrum skall godkännas av styrelsen innan arbetet kan påbörjas.

Föreningens och medlemmars vatten- och avloppssystem är besiktigade och filmade 2013 samt 2014, brister har åtgärdats.

Utförda statusuppehållande reparationer och underhåll under året

- Byte till ny portöppningsautomatik
- Säkring med nät av putsskada vid takfot mot gatan

Utförda statushöjande åtgärder under året

- Ny namntablå

Planerade reparationer och underhåll

- Relining/byte av vissa avloppsrör i källaren
- Upprustning av portgång.
- Energiförbättrande åtgärder (isolering av bjälklag mot källare)
- Lokal putsning gårdshusets bv

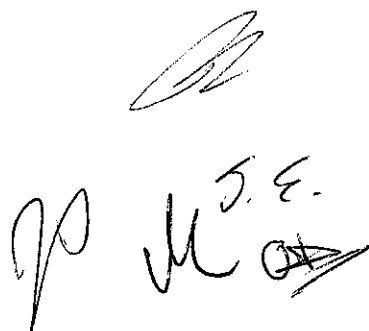
Ekonomi och nyckeltal

Föreningens ekonomi är god och inga avgiftshöjningar är planerade.

Härolden 11 hade 2012 ranking **12** (högsta ekonomiska betyg) på www.borattsupplysning.se. Endast 4 föreningar av ca 200 på Kungsholmen, hade högsta ranking. Här nedan finns nyckeltal som tillämpas vid värdering av bostadsrättsföreningars ekonomi.

Årsavgifterna / kvm = **279:-/kvm** (median 550:- / kvm Kungsholmen)

Belåningen / kvm = **680:-/kvm** (median 5.100:- / kvm Kungsholmen)



Förmögenhetsvärden och kapitaltillskott

Bostadsrättens förmögenhetsvärde beräknas genom att multiplicera fastighetens taxeringsvärde med lägenhetens andelstalskvot, enl föreningens lägenhetsregister.

Mellan år 1994 och 2010 utgick differentierade avgifter för hissen som är att betrakta som kontantinsatser, vid deklaration av försäljning. Insatserna berör lägenheterna 4 - 11.

Lägenhetsregister, medlemsregister och lägenhetsnummer

Styrelsen administrerar föreningens separata lägenhets- och medlemsregister.

Överlåtelser

Under året har ingen lägenhet överlåtits.

Styrelsen

Styrelsens har under året haft följande sammansättning:

Gabriella Engberg,
Michael Barck,
Robert Enmark,
Olle Dahlström
Jakob Strömholm

Suppleanter har varit:

Lena Ahlgren
Louise Björnsson

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Kersti Ekblom, revisorsuppleant Jan Molin

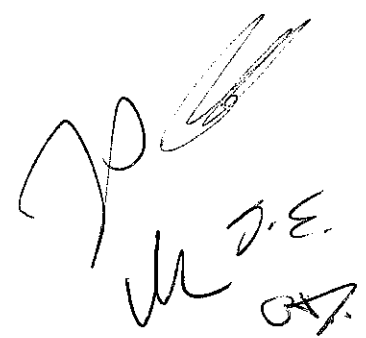
Valberedning

Valberedning har hanterats av Jan Molin.

Mandatperioden för styrelsen och övriga poster är 1 år.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 21 maj.



Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and the initials 'J.E.' and 'A.F.' below it.

Föreningens ekonomi

Kassaflöde 1 januari – 31 december TKR	2018	2017
Likvida medel vid årets början	663	505
Inbetalningar		
Rörelsens intäkter	730	704
Finansiella intäkter	6	5
Ökning långfristiga skulder	-	-
Ökning kortfristiga skulder	-	156
	736	865
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	623	700
Finansiella kostnader	8	7
Ökning anläggningstillgångar	-	-
Ökning kortfristiga fordringar	2	-
Minskning långfristiga skulder	-	-
Minskning kortfristiga skulder	1	-
	634	707
Likvida medel vid årets slut	765	663
Årets förändring av likvida medel	102	158

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat tkr	72	- 31	31	- 3	- 151
Eget kapital tkr	1512	1441	1473	1442	1444
Taxeringsvärde tkr	25181	25181	25181	22731	22731
Soliditet %	58	57	62	61	69
Årsavgift kr/kvm	281	279	279	279	279
Lån kr/kvm	680	680	680	680	480
Belåningsgrad skuld/taxv %	3	3	3	4	3
Värmekostnad kr/kvm	159	166	153	140	164

Förändring av eget kapital

	Grund avgift	Kapital tillskott	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	984 696	177 231	352 122	- 41 544	- 31 165
Enligt stämmobeslut				- 31 165	31 165
Årets avsättning till fond			75 543	-75 543	
Årets resultat	-				<u>72 122</u>
Utgående balans	984 696	177 231	427 665	- 148 252	72 122


Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

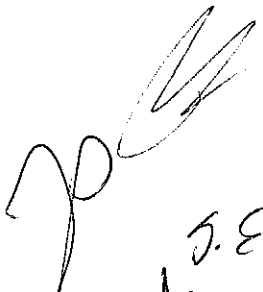
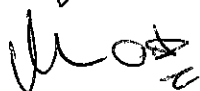
Balanserat resultat	- 148 252
Årets resultat	<u>72 122</u>

Kvarstår till föreningsstämmans förfogande	- 76 130
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att till yttre reparationsfonden avsättes	- 75 543
Att i ny räkning överföres	- 151 673

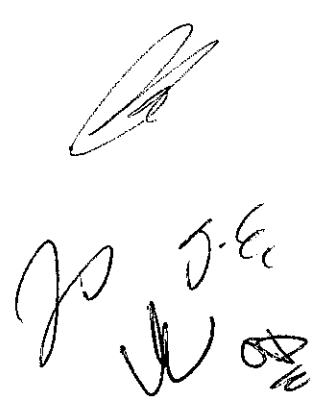
Resultatet av föreningens verksamhet framgår av nedanstående resultat och balansräkningar


P. E.
OK

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI – 31 DECEMBER	2018	2017
Rörelsens intäkter		
<u>Nettoomsättning</u> Not 1		
Avgifter bostäder	307 599	305 089
Hysesintäkter lokaler	421 308	398 808
Övriga intäkter	<u>1 138</u>	<u>-</u>
Summa nettoomsättning	730 045	703 897
Rörelsens kostnader		
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u> Not 2		
Taxebundna kostnader	299 069	350 329
Reparationer och underhåll	191 500	214 368
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för Styrelsen	25 192	20 939
Fastighetsskatt	52 517	52 275
Övriga kostnader för fastighetsförvaltning	<u>54 411</u>	<u>62 316</u>
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	622 689	700 227
Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Avskrivningar enligt plan Not 3	32 934	32 934
Rörelseresultat	74 422	- 29 264
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	-	-
Övriga finansiella intäkter	5 538	4 640
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut Not 4	<u>- 7 838</u>	<u>- 6 541</u>
Summa resultat från finansiella investeringar	72 122	- 1 901
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	72 122	- 31 165
Bokslutsdispositioner	-	-
Skatt	-	-
Årets resultat	72 122	- 31 165


 S.E.


BALANSRÄKNING 31 DECEMBER	Not 1	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	1 494 934	1 527 868
Inventarier		—	—
		1 494 934	1 527 868
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristig utlåning		324 273	324 273
Summa anläggningstillgångar		1 819 207	1 852 141
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		4 317	2 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		—	—
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank		765 187	662 618
Summa omsättningstillgångar		769 504	665 350
Summa tillgångar		2 588 711	2 517 491



Handwritten signature and initials, including a large signature at the top and several smaller initials below it.

EGET KAPITAL OCH SKULDER 31 DECEMBER	2018	2017
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatskapital	18 240	18 240
Upplåtelseavgifter	872 843	872 843
Yttre reparationsfond	427 665	352 122
Kapitaltillskott	177 231	177 231
Reservfond	<u>93 613</u>	<u>93 613</u>
Summa bundet eget kapital	1 589 592	1 514 049
Fritt eget kapital		
Balanserade vinstmedel	- 148 252	- 41 544
Årets resultat	<u>72 122</u>	<u>- 31 165</u>
Summa fritt eget kapital	- 76 130	- 72 709
Summa eget kapital	1 513 462	1 441 340
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 4 850 000	850 000
Summa långfristiga skulder	850 000	850 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	77 510	70 101
Skatteskulder	5 411	13 837
Mottagna depositioner	91 875	91 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>50 453</u>	<u>50 338</u>
Summa kortfristiga skulder	225 249	226 151
Summa eget kapital och skulder	2 588 711	2 517 491

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till sina anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till föreningens reparationsfond görs enligt föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

	2018	2017
Byggnad och förbättringar	67 år	67 år
Inventarier	1 år	1 år

Not 2 Specifikation av föreningens kostnader

	2018	2017
El och uppvärmning	226 714	275 232
Vatten och avlopp	63 409	59 660
Sophämtning	8 946	15 437
Reparation och underhåll	191 500	214 368
Fastighetsskatt	52 517	52 275
Försäkringspremier	25 192	20 939
Övriga fastighetskostnader	54 411	62 316
Summa	622 689	700 227

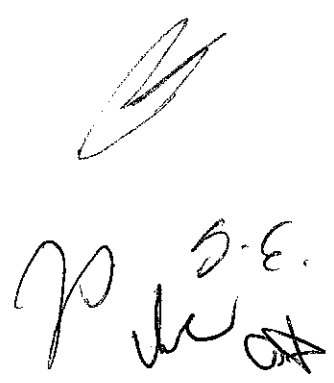
Not 3 Materiella anläggningstillgångar

	Ack. Anskaffningsvärde	Ingående balans plus årets anskaffning	Årets avskrivning	Utgående balans
Byggnader	2 195 548	1 409 868	32 934	1 376 934

Taxeringsvärde för föreningens fastighet 25 181 000

Not 4 Långfristiga skulder

Långgivare	Lånebelopp	Räntevillkor	Amortering	Förfallodag
SE Banken	600 000	1,04 %		
SE Banken	250 000	0,84 %		



Handwritten signature and initials, possibly 'P. S.-E.' and 'M. O.' with a checkmark.

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

2 298 000

2 298 000

varav ställda som säkerhet för lån till kreditinstitut

850 000

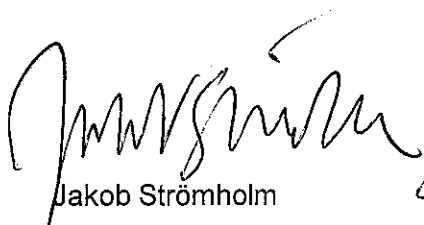
850 000

I eget förvar

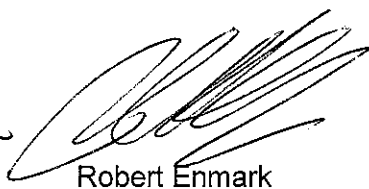
1 448 000

1 448 000

Stockholm den 7 15 2019



Jakob Strömholm

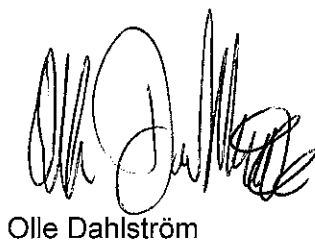


Robert Enmark

Gabriella Engberg



Michael Barck



Olle Dahlström



Gabriella Engberg

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2019



Kersti Ekblom



Jan Molin