



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hugin 27

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hugin 27

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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. Föreningen verkar 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 2015 och 2030.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2015-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sophie Ebba Marie Carlén	Ledamot	flyttade från föreningen februari 2018
Karl Christian Edvinsson	Ledamot	
Jonna Helen Enerskog	Ledamot	
Bo Harry Nelson	Ledamot	
Maria Elisabeth Öhlén	Ledamot	
Solveig Christine Allard Ringborg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Elliot Elliot	Sammankallande
Niclas Sköld	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HUGIN 27	1924	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

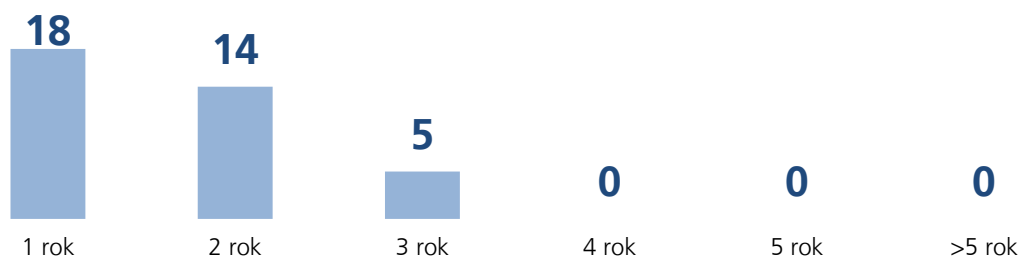
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 220 m², varav 2 046 m² utgör lägenhetsyta och 174 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	113 m ²	2017-12-31
Kontor	61 m ²	2017-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster	2017	Alla fönster mot gatan målades
OVK-besiktning	2016 - 2017	OVK-besiktning utfördes och anmärkningar åtgärdades.
Renovering av vädringsbalkonger	2016	Föreningens nio vädringsbalkonger renoverades av WMP balkong AB.
Nybyggnation lägenhetsbalkong	2016	I samband med renovering av vädringsbalkongerna byggdes ytterligare en lägenhetsbalkong mot gården av WMP balkong AB.
Upprustning av fönster	2016	Samtliga lägenhetsfönster reparationskittades
Gården	2016	Gården rustades upp och grus lades på marken.
Dörrpartier lokal och fönsterpartier lokaler	2015	Dörrpartier för lokal Tre Liljor 6 byttes ut till nya från DOFAB. Glaspartier för lokal Tre Liljor 4 byttes ut p.g.a. infärgningar i glaset. Samtliga fönsterpartier för lokalerna renoverades och målades om.
Lokalen i 4:an	2015	Ytskikt renoverades, äldre väggkavel togs fram och nytt golv lades in.
Fibernät	2012	Fibernät installerades till samtliga lägenheter och lokaler i fastigheten av Ownit Broadband AB.
Byte av dörrar och installation av postboxar	2012	Dörrar byttes ut till säkerhetsdörrar. Postboxar installerades. Entrédörrar renoverades, mindre väggskador reparerades och barnvagnsramp byggdes i sten i 6:an. Arbete utfördes av Svenska Skydd AB.
Installation av värmekablar och genomgång av taksäkerhet	2011	Värmekablar installerades av Dimson AB.
Nybyggnation av balkonger	2011	10 st. balkonger byggdes mot gården av Balcona AB.
Injustering av värmesystemet	2011	Injustering i fastigheten utfördes. Värden beräknades och förenklad relation ritades upp.
Värmestråk i källaren	2010	Värmestråk och ventiler byttes i källaren.
OVK-besiktning	2010	OVK-besiktning utfördes. Fönsterventiler monterades i hela fastigheten.
Radonmätning	2009	Radonmätning utfördes 2008, ärendet avslutades 2009.
Energideklaration	2008	Energideklaration utfördes av Anticimex AB.
Byte av korgkabel	2007	Korgkabel byttes i 4:ans hiss.
Installation av sopanläggning	2007	Sopsugsanläggning installerades.
Ombyggnad av fjärrvärmecentral	2006	Värmeväxlare och expansionskärl.
Byte av rörstammar	2005 - 2010	Alla 16 stammar byttes.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lokalen i 6:an	2005	Stammar och golv byttes. Kök och WC renoverades.
Omläggning/målning av tak	2001 - 2009	Tak mot Norrtullsgatan och samtliga 9 takkupor målades 2009.
Elstambyte	1995	Elstammar byttes och ny el drogs till samtliga lägenheter.
Renovering av trapphusen	1995 - 1996	Trapphusen i 4:an och 6:an renoverades.
Byte av hissmaskin	1993	Hissmaskinen i 6:an byttes, ej i 4:an.
Omputsning av fasad	1988	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av tak	2018	Underhållsmålning av taket ska ske under 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Internet och IP-telefoni	Stockholms stadsnät
Kabel-TV	ComHem AB
Hisskötsel	Stockholms Hiss-service AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Funktionskontroll fjärrvärmecentral	AB Fortum Värme
Service värmekabelanläggning	Dimson AB
Trapphusstädning	Eleko Städ
Sophämtning	Stockholm vatten/Trafikkontoret avd Avfall
Service sopsugsanläggning	Envac Scandinavia AB
Snöskottning	Dimson AB

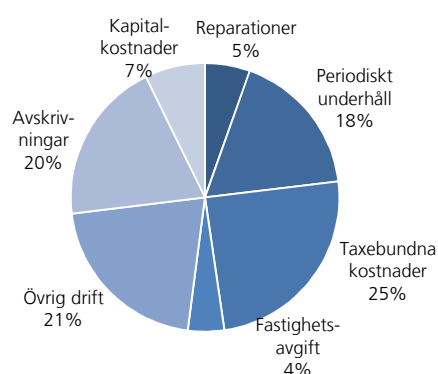
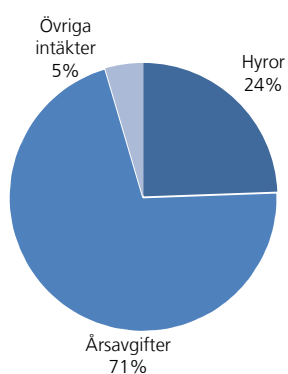
Föreningens ekonomi

Föreningens enskilt största kostnad är uppvärmning vilken uppgår till ca 20 % av föreningens rörelsekostnader. Styrelsen påbörjade 2018 ett arbete för att undersöka hur värmekostnaderna kan minskas. I samband med fönstermålningen 2017 identifierades bland annat flertalet fönster med dåliga tätningsslistor, vilket leder till värmeläckage. Styrelsen kommer under 2018 genomföra åtgärder som väntas sänka föreningens uppvärmningskostnader, med ökad komfort och värmefördelning i huset.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 310 219	1 479 963
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 573 004	1 575 631
Finansiella intäkter	78	293
Minskning kortfristiga fordringar	14 510	0
Balkongfond	10 064	8 880
	1 597 656	1 584 804
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 224 015	1 506 452
Finansiella kostnader	121 875	154 005
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 224
Minskning av kortfristiga skulder	250 454	80 867
	1 596 344	1 754 548
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 311 530	1 310 219
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 312	-169 744

*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 1 315 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

Utsidan av fönstren har målats vilket kompletterar och avslutar det underhållsarbete som påbörjades under 2016 med kittning av fönstren.

Hissen i 6:ans trapphus har renoverats och i samband med det upphandlades nytt underhållsavtal för hissarna.

Ny leverantör av fiber upphandlades vilket fördubblade hastigheten på bredbandet till en lägre kostnad än tidigare.

Utrustning för ökad taksäkerhet har upphandlats och monterats.

Väggen mot källaren i 4:ans trapphus har reparerats och förstärkts då säkerhetsdörren som tidigare installerats varit för tung för väggen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	553	549	537	537
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 735	1 699	1 692	1 444
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 076	5 076	5 076	5 076
Elkostnad/m ² totalyta	29	15	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	132	130	129	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	19	16	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	69	84	132
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-103	-423	-118	-280
Nettoomsättning (tkr)	1 569	1 554	1 516	1 459

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 046 m² bostäder och 174 m² lokaler.

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	351 497	0	0	351 497
Fond för yttre underhåll	172 848	172 848	-172 848	172 848
Balkongfond	45 584	10 064	0	35 520
S:a bundet eget kapital	569 929	182 912	-172 848	559 865
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 335 073	-172 848	-249 683	-912 541
Årets resultat	-102 713	-102 713	422 531	-422 531
S:a ansamlad förlust	-1 437 786	-275 561	172 848	-1 335 073
S:a eget kapital	-867 857	-92 649	0	-775 208

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-102 713
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 162 225
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-172 848</u>
summa balanserat resultat	-1 437 786

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>172 848</u>
att i ny räkning överförs	-1 264 938

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 568 916	1 553 538
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 088	22 093
Summa rörelseintäkter		1 573 004	1 575 631
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-999 496	-1 288 404
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 464	-107 032
Personalkostnader	Not 6	-115 055	-111 016
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-329 905	-337 998
Summa rörelsekostnader		-1 553 920	-1 844 450
RÖRELSERESULTAT		19 084	-268 819
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 875	-154 005
Summa finansiella poster		-121 797	-153 712
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-102 713	-422 531
ÅRETS RESULTAT		-102 713	-422 531

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	8 592 380	8 922 285
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	8 592 380	8 922 285
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 595 180	8 925 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 11	1 313 034	1 326 232
Summa kortfristiga fordringar	1 313 034	1 326 232
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4	4
Summa kassa och bank	4	4
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 313 037	1 326 236
SUMMA TILLGÅNGAR	9 908 217	10 251 321

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		351 497	351 497
Fond för yttre underhåll	Not 12	172 848	172 848
Balkongfond		45 584	35 520
Summa bundet eget kapital		569 929	559 865
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 335 073	-912 541
Årets resultat		-102 713	-422 531
Summa fritt eget kapital		-1 437 786	-1 335 073
SUMMA EGET KAPITAL		-867 857	-775 208
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 846 000	10 257 590
Summa långfristiga skulder		6 846 000	10 257 590
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 411 590	0
Leverantörsskulder		50 807	252 170
Skatteskulder		6 870	5 131
Övriga skulder		123 406	71 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	337 401	440 561
Summa kortfristiga skulder		3 930 074	768 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 908 217	10 251 321

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	44 år	44 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Tak	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Bredband	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 116 926	1 108 794
Hyror bostäder	30 344	30 145
Hyror lokaler	315 010	308 055
Hyror antennplats	38 907	38 453
Bredbandsintäkter	55 620	58 056
Avgift andrahandsuthyrning	12 087	10 017
Öresutjämnning	22	18
	1 568 916	1 553 538

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	15 301
Övriga intäkter	4 088	6 792
	4 088	22 093

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	6 250	0
	Städning/entreprenad	16 500	13 750
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 250	29 538
	Hissbesiktning	2 375	2 313
	Gemensamma utrymmen	0	556
	Sophantering	1 055	0
	Gård	4 011	4 761
	Serviceavtal	11 890	13 179
	Förbrukningsmateriel	2 679	1 683
	Brandskydd	0	3 116
	Fordon	0	823
		48 010	69 719
	Reparationer		
	Lokaler	8 923	0
	Tvättstuga	6 595	875
	Sophantering/återvinning	5 281	1 033
	Källare	18 750	0
	Entré/trapphus	0	3 240
	VVS	32 483	5 730
	Värmeanläggning/undercentral	4 675	3 875
	Ventilation	0	79 164
	Hiss	4 170	5 606
	Fasad	2 133	0
	Fönster	7 073	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	24 201
		90 083	123 724
	Periodiskt underhåll		
	Lås	17 195	24 423
	Hiss	51 875	0
	Tak	65 625	0
	Fönster	162 213	34 672
	Balkonger/altaner	0	381 494
	Mark/gård/utemiljö	0	98 829
		296 908	539 418
	Taxebundna kostnader		
	El	64 104	33 323
	Värme	291 970	287 612
	Vatten	39 431	41 842
	Sophämtning/renhållning	14 280	15 043
	Grovsopor	2 357	1 393
		412 142	379 213
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 017	26 683
	Kabel-TV	5 826	5 755
	Bredband	45 695	72 816
		79 538	105 254
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 815	71 076
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	999 496	1 288 404

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	164	164
	Revisionsarvode extern revisor	15 375	15 375
	Föreningskostnader	2 651	7 412
	Styrelseomkostnader	2 200	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 474	3 603
	Förvaltningsarvode	66 428	64 668
	Administration	2 291	6 740
	Konsultarvode	12 811	4 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 070
		109 464	107 032
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 600	86 600
	Sociala kostnader	25 455	24 416
		115 055	111 016
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	9 614	9 614
	Förbättringar	320 291	328 384
		329 905	337 998
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 541 854	12 541 854
	Utgående anskaffningsvärde	12 541 854	12 541 854
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 619 570	-3 281 571
	Årets avskrivningar enligt plan	-329 905	-337 998
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 949 474	-3 619 570
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 592 380	8 922 285
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	222 000	222 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 807 000	19 807 000
	Taxeringsvärde mark	37 809 000	37 809 000
		57 616 000	57 616 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 200 000	55 200 000
	Lokaler	2 416 000	2 416 000
		57 616 000	57 616 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 250	49 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	49 250	49 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 250	-49 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-49 250	-49 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Avräkning vidarefakturering	0	8 422
	Skattekonto	1 507	1 520
	Klientmedel hos SBC	1 311 527	1 310 215
	Fordringar	0	6 075
		1 313 034	1 326 232
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	172 848	74 367
	Reservering enligt stadgar	172 848	172 848
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-172 848	-74 367
	Vid årets slut	172 848	172 848

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,670 %	3 411 590	3 411 590	2018-03-29
Nordea	1,050 %	3 423 000	3 423 000	2020-02-12
Nordea	1,480 %	3 423 000	3 423 000	2019-02-20
Summa skulder till kreditinstitut		10 257 590	10 257 590	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 411 590	0	
		6 846 000	10 257 590	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 257 590 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	10 270 000	10 270 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	0	86 600
Sociala avgifter	0	24 800
Ränta	15 798	4 762
Avgifter och hyror	321 603	324 399
	337 401	440 561

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2018 kommer taket att underhållsmålas. Styrelsen utvärderar inkomna offerter.

Ett av föreningens lån om cirka 3,4 miljoner sek har lagts om till lägre ränta än tidigare (rörlig ränta, vid kredittidens ingående 0,55 %).

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 18 / 4 2018



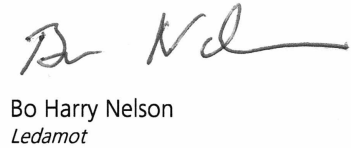
Sophie Ebba Marie Carlén
Ledamot



Karl Christian Edvinsson
Ledamot



Jonna Helen Enerskog
Ledamot



Bo Harry Nelson
Ledamot



Maria Elisabeth Öhlén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2018



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hugin 27, org.nr 702000-9093.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hugin 27 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hugin 27 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 maj 2018



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 116 900	1 116 926	1 116 926
Hyror bostäder	30 300	30 344	30 145
Hyror lokaler	312 600	315 010	308 055
Hyror antennplats	38 900	38 907	38 453
Bredbandsintäkter	55 500	55 620	60 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	12 087	7 049
Öresutjämning	0	22	0
Övriga intäkter	4 000	4 088	2 400
	1 558 200	1 573 004	1 563 028
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-5 000	-6 250	0
Städning entreprenad	-21 000	-16 500	-16 800
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-3 250	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 375	-2 400
Sophantering	0	-1 055	0
Gård	-3 000	-4 011	-2 000
Serviceavtal	-14 300	-11 890	-17 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 679	-2 000
	-48 300	-48 010	-40 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-60 000
Lokaler	0	-8 923	0
Tvättstuga	0	-6 595	0
Sophantering/återvinning	0	-5 281	0
Källare	0	-18 750	0
VVS	0	-32 483	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 675	0
Hiss	0	-4 170	0
Fasad	0	-2 133	0
Fönster	0	-7 073	0
	-60 000	-90 083	-60 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-245 000	0	0
Lås	0	-17 195	0
Ventilation	-10 000	0	-200 000
Hiss	0	-51 875	0
Tak	0	-65 625	0
Fönster	-10 000	-162 213	-300 000
Mark/gård/utemiljö	-10 000	0	0
	-275 000	-296 908	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-69 900	-64 104	-27 000
Värme	-300 000	-291 970	-290 000
Vatten	-44 900	-39 431	-42 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-14 280	-14 000
Grovsopor	-4 000	-2 357	-2 000
	-433 800	-412 142	-375 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 600	-28 017	-27 800
Kabel-TV	-5 900	-5 826	-5 900
Bredband	-53 900	-45 695	-74 300
	-88 400	-79 538	-108 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-74 300	-72 815	-72 846
	-74 300	-72 815	-72 846
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-200	-164	-200
Revisionsarvode extern revisor	-15 700	-15 375	-15 700
Föreningskostnader	-5 000	-2 651	-5 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 200	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 474	-3 000
Förvaltningsarvode	-69 000	-66 428	-67 200
Administration	-3 000	-2 291	-3 000
Konsultarvode	0	-12 811	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 070	-5 070
	-103 900	-109 464	-99 170
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-91 000	-89 600	-89 600
Arbetsgivaravgifter	-28 600	-25 455	-28 100
	-119 600	-115 055	-117 700
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-9 600	-9 614	-9 614
Förbättringar	-320 300	-320 291	-320 290
	-329 900	-329 905	-329 904
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 533 200	-1 553 920	-1 702 820
RÖRELSERESULTAT	25 000	19 084	-139 792
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	78	0
Låneräntor	-134 500	-121 862	-178 000
Räntekostnader skattekonto	0	-13	0
	-134 500	-121 797	-178 000
RESULTAT	-109 500	-102 713	-317 792