


Årsredovisning 2016

BRF HARVEN 58
716403-4014

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	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 1985-10-14.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Harven 58 på adressen Bjurholmsplan 17 i Stockholm. Föreningen har 45 lägenheter om totalt 1 826 kvm och 1 lokal om 120 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Freja Jonsson Blomberg	Ordförande
Robert Pendrill	
Catarina Håkansson	t.o.m. 2017-01-19
Martina Ottosson	
Sofia Andersson Curman	t.o.m. 2017-03-20
Sofia Arborelius	Suppleant
Sebastian Ramseid Foss	Suppleant
Tomas Westberg	Suppleant

Valberedning

Elisabeth Flensburg och Anders Sjöberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, samt av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Torbjörn Larsson Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

2015	Hissrenovering
2015	Stamrensning
1989-1990	Stambyte och utbyte av elstigare

Planerade underhåll

2017	Fasadrenovering
2017	Fönsterrenovering
2017	Balkongrenovering
2017	Tak: målning och tätning
2017	Ventilationskartering och rengöring av kanaler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten 2016 har arbete inför fasad-, fönster- och balkongrenoveringen belastat föreningens resultat med 328 tkr. Planerade åtgärder kan delvis finansieras genom likvida medel och årsavgifterna, men kräver även upptagande av nya lån. Inga höjningar av avgifterna planeras.

Övriga uppgifter

En fastighetsbesiktning utfördes 2015-10-13 av Freja Jonsson Blomberg, Anders Sjöberg, tidigare förvaltare genom Bernt Söderlund, nuvarande förvaltare genom Daniel Franzén. Vid besiktningen framkom att den inom den närmaste tiden föreligger behov av fasad- och balkongrenovering samt diverse mindre periodiskt underhåll.

Underhållsplan är senast uppdaterad 2012. Under de närmaste åren föreligger behov enligt ovan samt underhåll av ventilationen, trapphusrenovering och utbyte av undercentralen för fjärrvärme.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 040	1 033	1 037	1 033
Resultat efter fin. poster	-106	-303	235	225
Soliditet, %	70	72	79	74
Taxeringsvärde	43 890	38 243	38 243	38 243
Lån per kvm bostadsyta, kr	630	630	630	630
Genomsnittlig skuldränta, %	2,55	2,55	2,81	3,43

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	1 859	-	-	1 859
Upplåtelseavgifter	3 471	-	-	3 471
Fond, yttre underhåll	1 841	-	38	1 879
Balanserat resultat	-3 185	-303	-38	-3 526
Årets resultat	-303	303	-106	-106
<i>Eget kapital</i>	3 683	0	-106	3 576

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 526
Årets resultat	-106
Totalt	-3 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	44
Balanseras i ny räkning	-3 676
	-3 632

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 040	1 033
Rörelseintäkter		0	3
Summa rörelseintäkter		1 040	1 036
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-922	-1 100
Övriga externa kostnader	7	-114	-168
Personalkostnader	8	-53	-13
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28	-28
Summa rörelsekostnader		-1 117	-1 309
Rörelseresultat		-77	-274
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-29	-30
Summa finansiella poster		-29	-29
Resultat efter finansiella poster		-106	-303
Årets resultat		-106	-303

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	4 248	4 276
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 248</u>	<u>4 276</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>4 248</u>	<u>4 276</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	13
Övriga fordringar	11	9	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	52	49
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>69</u>	<u>83</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		776	734
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>776</u>	<u>734</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>844</u>	<u>817</u>
Summa tillgångar		<u>5 092</u>	<u>5 093</u>

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 330	5 330
Fond för yttre underhåll		1 879	1 841
Summa bundet eget kapital		7 209	7 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 526	-3 185
Årets resultat		-106	-303
Summa fritt eget kapital		-3 632	-3 488
Summa eget kapital		3 576	3 683
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 150	1 150
Summa långfristiga skulder		1 150	1 150
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		190	91
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	176	170
Summa kortfristiga skulder		366	260
Summa eget kapital och skulder		5 092	5 093

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Harven 58 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:

Byggnad 1 %

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	94	92
Årsavgifter, bostäder	941	941
Övriga intäkter	5	3
Summa	1 040	1 036

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	12	7
Snöskottning	11	4
Städning och fastighetsskötsel	44	24
Trädgårdsarbete	0	1
Övrigt	8	12
Summa	75	47

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	57	609
Summa	57	609

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Fasadrenovering	328	0
Summa	328	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	19	18
Sophämtning	29	45
Uppvärmning	270	248
Vatten	50	45
Summa	368	356

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Fastighetsförsäkringar	25	24
Fastighetsskatt	62	60
Kabel-TV	7	4
Summa	94	88

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Juridiska kostnader	6	58
Kameral förvaltning	70	61
Konsultkostnader	0	17
Revisionsarvoden	20	15
Övriga förvaltningskostnader	19	17
Summa	114	168

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	13	7
Styrelsearvoden	40	6
Summa	53	13

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	29	29
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	29	30

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 974	4 974
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 974	4 974
Ingående ackumulerad avskrivning	-698	-670
Årets avskrivning	-28	-28
Utgående ackumulerad avskrivning	-726	-698
Utgående restvärde enligt plan	4 248	4 276
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 164</i>	<i>2 164</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 890	16 843
Taxeringsvärde mark	28 000	21 400
Summa	43 890	38 243

Not 11, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	0	11
Skattekonto	6	6
Summa	6	17

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	27	25
Förvaltning	18	17
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	6
Summa	52	49

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2016-12-31	2015-12-31
Nordea Hypotek	2017-03-15	2,55 %	1 150	1 150
Summa			1 150	1 150

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	7	3
Förutbetalda avgifter/hyror	87	86
Löner	30	30
Sociala avgifter	9	9
Uppvärmning	28	26
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	15
Summa	176	170

Not 15, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 292	4 292
Summa	4 292	4 292

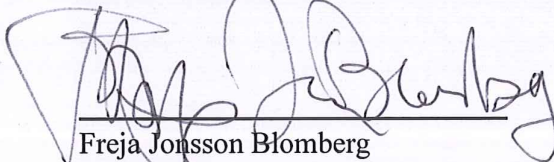
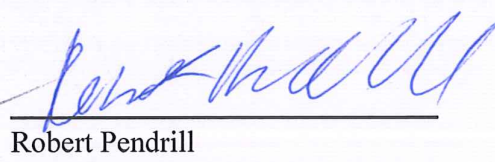
Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Fönster-, balkong- och fasadrenovering påbörjades 2017-02-23 och förväntas pågå fram till och med augusti 2017. Totalkostnaden för denna renovering beräknas uppgå till ca 6 miljoner kr inkl. moms.

Underskrifter

15/5 - 2017 Stäcklösa

Ort och datum

Freja Jonsson Blomberg
Ordförande

Robert Pendrill



Martina Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 18



KPMG
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Harven 58, org. nr 716403-4014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harven 58 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Harven 58 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Solna den 18 maj 2017

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor