


Årsredovisning 2017

BRF HARVEN 58
716403-4014

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

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

Fastigheten

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

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Freja Jonsson Blomberg	Ordförande
Katja Persson	Ledamot
Maja Rhodin Edlund	Ledamot
Arnold R Pendrill	Ledamot

Valberedning

Elisabeth Flensburg och Teresa Bartholomeyzik.

Firmateckning

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

Revisorer

Torbjörn Larsson Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1989-1990	Stambyte och utbyte av elstigare
2015	Hissrenovering
2015	Stamrensning
2017	Fasadrenovering
2017	Fönsterrenovering
2017	Balkongrenovering
2017	Takmålning
2017	Kartering och rengöring av ventilationskanaler

Planerade underhåll

Inga väsentliga underhåll är planerade för 2018.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fastighetsbesiktning genomfördes 29 november 2017 av Freja Jonsson Blomberg, Robert Pendrill och Katja Persson tillsammans med Daniel Blomqvist för Hem och Fastighet. Vid besiktningen framkom att det inom den närmsta tiden finns behov av OVK-besiktning och diverse mindre periodiskt underhåll samt utbyte av undercentral och injustering värmesystem.

En brandskyddsbesiktning genomfördes den 29 mars 2018 av Robert Pendrill och Jimmy Almgren från Brandsäkra AB. Detta är ett led i att säkerställa att föreningen framöver bedriver Systematiskt Brandskyddsarbete.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 041	1 040	1 033	1 037
Resultat efter fin. poster	-5 731	-106	-303	235
Soliditet, %	76	70	72	79
Yttre fond	1 923	1 879	1 841	1 621
Taxeringsvärde	43 890	43 890	38 243	38 243
Bostadsyta, kvm	1 826	1 826	1 826	1 826
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	515	515	515	515
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 834	630	630	630
Genomsnittlig skuldränta, %	1,44	2,55	2,55	2,81
Belåningsgrad, %	165,88	27,07	26,89	26,72

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	1 859	-	-	1 859
Upplåtelseavgifter	3 471	-	-	3 471
Fond, yttre underhåll	1 879	-	44	1 923
Uppskrivningsfond	0	25 836	-	25 836
Balanserat resultat	-3 526	-106	-44	-3 676
Årets resultat	-106	106	-5 731	-5 731
Eget kapital	3 576	25 836	-5 731	23 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 676
Årets resultat	-5 731
Totalt	-9 407

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	44
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 923
Balanseras i ny räkning	-7 528
	-9 407

Föreningens ekonomiska ställning och resultat


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



Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 041	1 040
Summa rörelseintäkter		1 041	1 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-6 412	-922
Övriga externa kostnader	8	-190	-114
Personalkostnader	9	-82	-53
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28	-28
Summa rörelsekostnader		-6 713	-1 117
Rörelseresultat		-5 672	-77
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-59	-29
Summa finansiella poster		-59	-29
Resultat efter finansiella poster		-5 731	-106
Årets resultat		-5 731	-106

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	30 056	4 248
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>30 056</i>	<i>4 248</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>30 056</i></u>	<u><i>4 248</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15	8
Övriga fordringar	12	16	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	55	52
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>86</i>	<i>69</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		857	776
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>857</i>	<i>776</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>942</i></u>	<u><i>844</i></u>
Summa tillgångar		<u>30 998</u>	<u>5 092</u> 

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 330	5 330
Uppskrivningsfond		25 836	0
Fond för yttre underhåll		1 923	1 879
Summa bundet eget kapital		33 088	7 209
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 676	-3 526
Årets resultat		-5 731	-106
Summa fritt eget kapital		-9 407	-3 632
Summa eget kapital		23 682	3 576
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	7 000	1 150
Summa långfristiga skulder		7 000	1 150
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		145	190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	172	176
Summa kortfristiga skulder		317	366
Summa eget kapital och skulder		30 998	5 092

Noter

Not 1, 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 1 315 SEK per lägenhet.

Taxeringsvärde Föreningen har valt att skriva upp föreningens mark till taxeringsvärde per 2017-12-31 för att ge en mer rättvisande bild av föreningstillgångar och soliditet.

Not 2, Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	100	99
Årsavgifter, bostäder	941	941
Summa	1 041	1 040

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	11	12
Fastighetsskötsel	8	21
Snöskottning	3	11
Städning	27	24
Övrigt	0	8
Summa	50	75

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	117	57
Summa	117	57

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Fasadrenovering	5 776	328
Summa	5 776	328

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	18	19
Sophämtning	36	29
Uppvärmning	263	270
Vatten	53	50
Summa	371	368

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	27	25
Fastighetsskatt	64	62
Kabel-TV	8	7
Summa	99	94

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Juridiska kostnader	0	6
Kameral förvaltning	71	70
Pantbrevskostnader	77	0
Revisionsarvoden	26	20
Övriga förvaltningskostnader	16	19
Summa	190	114

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	20	13
Styrelsearvoden	62	40
Summa	82	53

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	59	29
Summa	59	29

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 974	4 974
Årets inköp	25 836	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 810	4 974
Ingående ackumulerad avskrivning	-726	-698
Årets avskrivning	-28	-28
Utgående ackumulerad avskrivning	-754	-726
Utgående restvärde enligt plan	30 056	4 248
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 000</i>	<i>2 164</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 890	15 890
Taxeringsvärde mark	28 000	28 000
Summa	43 890	43 890

Not 12, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	2
Skattekonto	14	6
Övriga fordringar	2	0
Summa	16	9

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	27	27
Förvaltning	18	18
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	7
Summa	55	52

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nordea Hypotek	2017-03-15	2,55 %		1 150
Stadshypotek	2018-03-15	1,25 %	2 000	
Stadshypotek	2022-06-01	1,31 %	4 000	
Stadshypotek	2017-12-30	1,37 %	1 000	
Summa			7 000	1 150

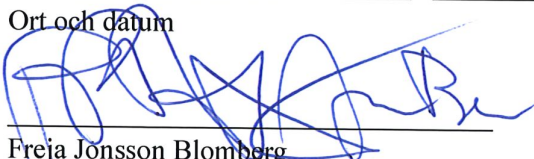
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	5	7
Förutbetalda avgifter/hyror	87	87
Löner	26	30
Sociala avgifter	8	9
Uppvärmning	29	28
Utgiftsräntor	1	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	15
Summa	172	176

Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 000	4 292
Summa	7 000	4 292

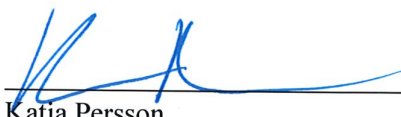
Underskrifter

Stockholm, 2018 - 05 - 22

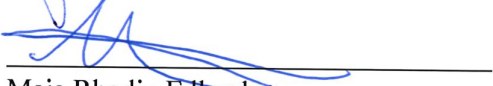
Ort och datum



Freja Jönsson Blomberg
Ordförande



Katja Persson
Ledamot

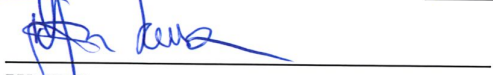


Maja Rhodin Edlund
Ledamot



Arnold R Pendrill
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 23



KMPG
Torbjörn Larsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen, org. nr 716403-4014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen för år 2017.

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 2017 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 revisionsssed 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 uppger, 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 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har 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. Risker 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 för år 2017 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

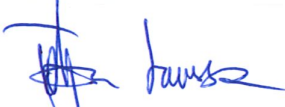
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 23 maj 2018

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor