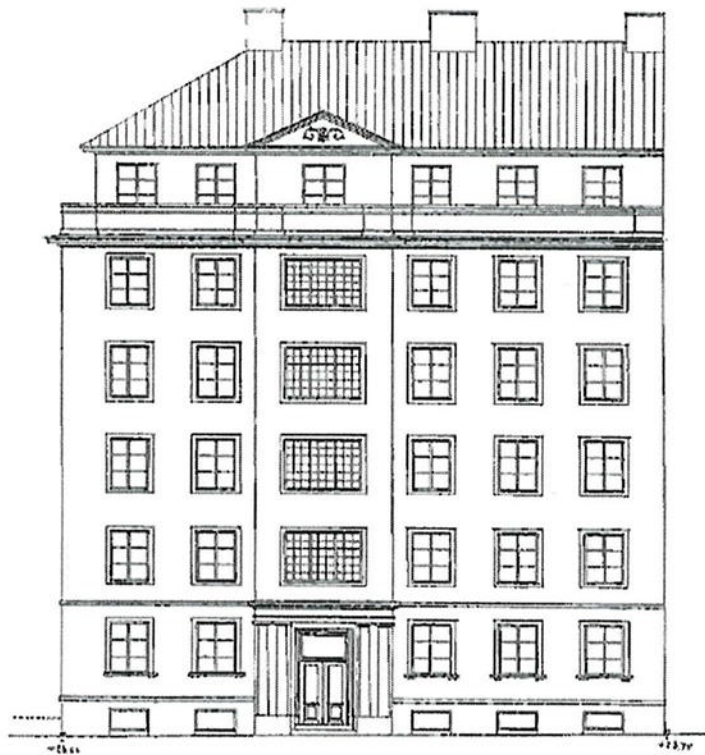


045967

Årsredovisning 2018

Brf Harven 58

Organisationsnr 716403-4014



<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'R', 'K', and '80'.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt god ekonomi, med en belåningsgrad under genomsnittet för Södermalm, detta med de största renoveringarna såsom fasad, tak och stambyte genomförda.

Fastighetsbesiktning genomfördes 2:a oktober 2018 av Olle Maltén (ordförande) och Julia Rudhe (styrelseledamot) tillsammans med Daniel Blomqvist (representant för förvaltaren Hem och Fastighet). Vid besiktningen framkom behovet av diverse mindre underhåll samt behov av OVK-genomgång och utbyte av undercentralen för fjärrvärmesystemet.

En brandskyddsbesiktning genomfördes den 29 mars 2018 av Robert Pendrill och Jimmy Almgren från Brandsäkra AB. Styrelsen har under året verkställt viktiga brandskyddsförbättringar samt upprättat ett systematiskt brandskyddsarbete.

Alternativ för säkerhetsdörr har tagits fram av styrelsen. Denna stämmer estetiskt överens med originaldörrarna. Medlemmar kan nu själva byta till säkerhetsdörr om de så önskar.

Underhållsplan är senast uppdaterad 2012. Under de närmaste åren föreligger behov av lättare underhåll såsom ventilation, lyft av trapphus och utbyte av undercentralen för fjärrvärme.

Föreningen har under året kunnat amortera 700 000 kr på lånen, detta till stor del på grund av överskottet från fasadrenoveringen.

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

Byte av undercentral för värmen samt ny inställning av värmen till en beräknad kostnad ca 400 000 kr.

Föreningen

Föreningen registrerades hos bolagsverket 1985-10-14. 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. Byggnaden värms upp med fjärrvärme, skötseln av systemet utförs av Fastighetsägarna.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret, denna innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen om 2 miljoner kronor.

Styrelsens sammansättning

Olle Maltén	Ordförande
Julia Rudhe	Ledamot
Lukas Kvarfordt	Ledamot
Anita Softa	Ledamot
Siddartha Pattni	Ledamot
Jenny Säily	Suppleant

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 2018-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 043	1 041	1 040	1 033
Resultat efter fin. poster	142	-5 731	-106	-303
Soliditet, %	78	76	70	72
Yttre fond	44	1 923	1 879	1 841
Taxeringsvärde	43 890	43 890	43 890	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	3 450	3 834	630	630
Genomsnittlig skuldränta, %	1,27	1,44	2,55	2,55
Belåningsgrad, %	20,98	23,29	27,07	26,89

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	1 859	-	-	1 859
Upplåtelseavgifter	3 471	-	-	3 471
Fond, yttre underhåll	1 923	-	-1 879	44
Uppskrivningsfond	25 836	-	-	25 836
Balanserat resultat	-3 676	-5 731	1 879	-7 528
Årets resultat	-5 731	5 731	142	142
Eget kapital	23 682	0	142	23 824

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 528
Årets resultat	142
Totalt	-7 385

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	44
Balanseras i ny räkning	-7 429
	-7 385

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 043	1 041
Rörelseintäkter		-0	0
Summa rörelseintäkter		1 043	1 041
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-625	-6 412
Övriga externa kostnader	8	-138	-190
Personalkostnader	9	-25	-82
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28	-28
Summa rörelsekostnader		-816	-6 713
Rörelseresultat		227	-5 672
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-85	-59
Summa finansiella poster		-85	-59
Resultat efter finansiella poster		142	-5 731
Årets resultat		142	-5 731

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	30 028	30 056
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 028</u>	<u>30 056</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>30 028</u>	<u>30 056</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		15	15
Övriga fordringar	12	27	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	55	55
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>97</u>	<u>86</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		302	857
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>302</u>	<u>857</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>399</u>	<u>942</u>

Summa tillgångar

30 427 30 998


SR R
KOF

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 330	5 330
Uppskrivningsfond		25 836	25 836
Fond för yttre underhåll		44	1 923
Summa bundet eget kapital		31 209	33 088
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 528	-3 676
Årets resultat		142	-5 731
Summa fritt eget kapital		-7 385	-9 407
Summa eget kapital		23 824	23 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 300	7 000
Summa långfristiga skulder		6 300	7 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1	0
Leverantörsskulder		139	145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	163	172
Summa kortfristiga skulder		303	317
Summa eget kapital och skulder		30 427	30 998

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 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, lokaler	102	100
Årsavgifter, bostäder	941	941
Summa	1 043	1 041

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	34	11
Fastighetsskötsel	12	8
Snöskottning	13	3
Städning	24	27
Övrigt	6	0
Summa	88	50

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	18	117
Summa	18	117

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Fasadrenovering	1	5 776
Övrigt	-1	0
Summa	0	5 776

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	43	18
Sophämtning	44	36
Uppvärmning	277	263
Vatten	56	53
Summa	419	371

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	27	27
Fastighetsskatt	65	64
Kabel-TV	8	8
Summa	100	99

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	73	71
Pantbrev och bankkostnad	0	77
Revisionsarvoden	43	26
Övriga förvaltningskostnader	18	16
Summa	138	190

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	6	0
Sociala avgifter	5	20
Styrelsearvoden	14	62
Summa	25	82

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	85	59
Summa	85	59

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	30 810	4 974
Årets inköp	0	25 836
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 810	30 810
Ingående ackumulerad avskrivning	-754	-726
Årets avskrivning	-28	-28
Utgående ackumulerad avskrivning	-782	-754
Utgående restvärde enligt plan	30 028	30 056
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 000</i>	<i>28 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 890	15 890
Taxeringsvärde mark	28 000	28 000
Summa	43 890	43 890

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	20	14
Övriga fordringar	6	2
Summa	27	16

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	27	27
Förvaltning	19	18
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	9
Summa	55	55

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2019-03-18	1,25 %	1 300	2 000
Stadshypotek	2022-06-01	1,31 %	4 000	4 000
Stadshypotek	2021-09-01	1,37 %	1 000	1 000
Summa			6 300	7 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	8	5
Förutbetalda avgifter/hyror	87	87
Löner	0	26
Revision	29	15
Sociala avgifter	0	8
Uppvärmning	38	29
Utgiftsräntor	1	1
Summa	163	172

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 000	7 000
Summa	7 000	7 000

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 16

Ort och datum



Olle Maltén
Ordförande



Anita Softa
Ledamot



Julia Rudhe
Ledamot



Siddartha Pattni
Ledamot



Lukas Kvarfordt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

KMPG
Torbjörn Larsson
Revisor


K R
SP