

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes omkring 1930 på fastigheten Stockholm Harven 58, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bjurholmsplan 17, Stockholm. Senaste genomgripande renovering skedde 1990 med bla stambyte och utbyte av elstigare. I övrigt har huset allt sedan förvärvet successivt renoverats. Föreningen förvärvade fastigheten 1987 för en köpeskilling om 4,5 mkr.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsföretag) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningens samtliga 45 lägenheter upplåts med bostadsrätt. Ingen förändring har skett beträffande antalet upplåtna lägenheter med bostadsrätt under räkenskapsåret.

Enligt ekonomisk plan är lägenhetsytan för bostäderna 1824 kvm. Föreningens lokal om ca 145 kvm upplåts med hyresrätt.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

I viss mån säkerställande av läckage från kungsbalkongerna

Ekonomisk och teknisk förvaltning är utlagd på Söderlund Bostadsförvaltning AB.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Underhåll:

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av föreningens förvaltare, Ola Björke, Henrik Arborelius och Anders Sjöberg 20141023. Vid besiktningen framkom att det inom den närmaste tiden föreligger behov av utbyte av hissmaskineri, fasad- och balkongrenovering samt diverse mindre periodiskt underhåll.

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

**Ekonomi:**

Planerade åtgärder kan delvis finansieras genom likvida medel och årsavgifterna, men kräver även upptagande av nya lån.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 516 kr/kvm bostadsrättsyta. Årsavgifterna kan sägas vara i hygglig balans vad beträffar föreningens långsiktiga behov.

**Styrelse och revisorer:**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Ola Björke, ordförande

Henrik Arborelius

Sofia Andersson Curman

från 20140514

Catarina Håkansson

från 20140514

Patrik Andersson

till 20140514

Anton Ericson

till 20140514

Gustav Johansson-Thor Hernebrant

till 20140514

Suppleanter

Daniel Franzén

Linn Fijar

Ordinarie revisor:

Torbjörn Larsson

**Medlemsinformation****Organisationsanslutning:**

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm. Syftet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelsen och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

**Övrigt:**

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

**Flerårsöversikt**

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	1 037	1 033	1 033	976
Resultat efter finansiella poster tkr	235	225	256	- 670
Soliditet	79%	74%	73%	74%
Årsavgift (genomsnitt/kvm bostadsrättsyta)	516	516	516	491
Lån/kvm	630	630	630	630
Räntekostnad/kvm*)	16	20	20	24
Värmekostnad/kvm*)	133	138	142	146
Fastighets- och inkomstskatt/kvm*)	30	30	34	32
Genomsnittsränta %	2,81	3,43	3,51	4,19
Fastighetens taxeringsvärde totalt tkr	38 423	38 423	35 097	35 097
varav byggnad	16 843	16 843	14 697	14 697

\*) avser den sammanlagda ytan som är upplåten med bostadsrätt och hyesrätt.

**Resultatdisposition****Styrelsens förslag till disposition:**

förändring underhållsfond	-	220 000:-
årets resultat	+	235 437:32
ansamlad förlust	-	<u>3 200 445:28</u>
summa balanseras i ny räkning	-	3 185 007:96

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

**Resultaträkning**

	Not	2014-01-01 <u>2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>2013-12-31</u>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		941 028	941 028
Lokalhyror		91 644	91 644
Öresutjämning		0	1
Övriga intäkter		<u>3 984</u>	<u>34</u>
		<b>1 036 656</b>	<b>1 032 707</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
VA		-43 959	-38 804
Uppvärmning		-262 073	-272 480
El		-19 382	-19 713
Renhållning		-39 899	-36 141
Städning		-24 115	-24 302
Rep/Underhåll o Fast skötsel		-69 575	-130 687
Försäkringar		-22 712	-22 319
Fastighetskatt		-59 195	-58 880
Arvode fastighetsförvaltning		-67 248	-65 624
Övriga arvoden		-74 782	-34 195
Övriga kostnader		-12 070	-11 392
Arvode förtroendevalda		-38 001	-20 000
Arbetsgivaravgift		<u>-8 122</u>	<u>-6 284</u>
		<b>-741 133</b>	<b>-740 821</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>	<b>1</b>		
Avskrivning byggnad		<u>-28 097</u>	<u>-28 097</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>267 426</b>	<b>263 789</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		319	758
Räntekostnader	<b>3</b>	<u>-32 308</u>	<u>-39 756</u>
		<b>-31 989</b>	<b>-38 998</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>235 437</b>	<b>224 791</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>235 437</b>	<b>224 791</b>

**Balansräkning**

	Not	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	1		
Byggnad		2 809 662	2 809 662
Värdeminskning byggnad		-669 560	-641 463
Mark		<u>2 164 075</u>	<u>2 164 075</u>
		<b>4 304 177</b>	<b>4 332 274</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordran		11 058	11 288
Förutbet kost & upplupna int		<u>23 924</u>	<u>22 713</u>
		<b>34 982</b>	<b>34 001</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Plusgiro		26 574	34 079
Nordea		<u>949 946</u>	<u>680 832</u>
		<b>976 520</b>	<b>714 911</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 315 679</b>	<b>5 081 186</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser	2	1 858 641	1 858 641
Upplåtelseavgifter		3 470 870	3 470 870
Underhållsfond		1 840 865	1 620 865
<b>Ansamlat resultat</b>			
Bal vinst eller förlust		-3 200 445	-3 205 236
Redovisat resultat		235 437	224 791
Förändring underhållsfond		<u>-220 000</u>	<u>-220 000</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 985 368</b>	<b>3 749 931</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Nordea Hypotek AB	3	1 150 000	1 150 000
		<b>1 150 000</b>	<b>1 150 000</b>

## Balansräkning

	Not	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övr kortf skulder		46 122	26 284
Förutbetalda avgifter o hyror		50 994	63 406
Upplupna kost & förutbet int		<u>83 195</u>	<u>91 565</u>
		<b>180 311</b>	<b>181 255</b>

---

**Summa skulder****1 330 311****1 331 255****Summa eget kapital och skulder****5 315 679****5 081 186****Ställda panter****3**

se notanteckningar

**Ansvarsförbindelser****4**

se notanteckningar

## Notanteckningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och föreningen tillämpar det allmänna rådet för mindre ekonomiska föreningar BFNAR 2009:1 (K2-rådet). Detta gäller dock inte uppställningar och kontorubriker i resultat- och balansräkning, vilket kommer att ske först from räkenskapsåret 2015.

### Avskrivningar

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar har skett planenligt, beräknat på det ursprungliga anskaffningsvärdet. Avskrivning skall delvis ses i sitt sammanhang med avsättning till underhållsfonden. Detta för att få en bild av föreningens långsiktiga förmåga att klara sitt s.k. periodiska underhållsbehov.

### Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

1. Avskrivning har skett med 1% på byggnaden.


### 2. FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL:

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 858 641	3 470 870	1 620 865	-3 205 237	+ 224 791
Disposition av föregående års resultat				+ 224 791	- 224 791
Övriga dispositioner					
Årets resultat					+ 235 437
Överföring till fond			220 000	- 220 000	
Ianspråktagande av fond					
Belopp vid årets utgång	1 858 641	3 470 870	1 840 865	-3 200 446	+ 235 437

### 3. STÄLLDA PANTER OCH SKULDER TILL KREDITINSTITUT:

Pantbrev i fastigheten kr 4.292.000 (f.å. 4.292.000), varav ställt i pant kr 1.550.600 (f.å. kr 1.550.600)  
Övriga pantbrev i det publika arkivet hos Lantmäteriverket.

Långgivare	Räntestats %	Ränta bunden tom	Ingående skuld	Årets amort	Utgående skuld
Nordea Hyp	2,55	20170315	1.150.000		1.150.000

Om inte annat anges beträffande lån ovan mot bunden ränta, överensstämmer lånets löptid med räntebindningstiden. För lån mot rörlig ränta gäller generellt att lånets löptid är tillsvidare. 

## Notanteckningar

### 4. ANSVARSFÖRBINDELSER:

Inga (f.å. inga)



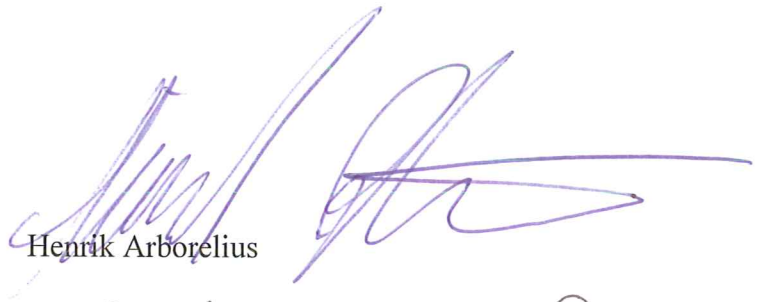


**Underskrifter**  
**Revisorspåteckning**  
2014-01-01 - 2014-12-31

Stockholm 2015-03-09



Ola Björke  
styrelseordförande



Henrik Arborelius



Catarina Håkansson



Sofia Andersson Curman

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-03-31



Torbjörn Larsson  
auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harven 58 för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Harven 58s finansiella ställning per den 31 december 2014 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Harven 58 för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Täby den 31 mars 2015



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor