

Årsredovisning 2015

BRF HARVEN 58
716403-4014

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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
Martina Ottosson
Sofia Andersson Curman
Daniel Franzén 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 2015-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

2017	Fasadrenovering
2017	Fönsterrenovering
2017	Balkongrenovering

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

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

Åtgärdande av en vattenskada som uppstod i samband med stamspolningen belastade resultatet med 48 tkr.

Föreningen hyr sedan 2016-01-01 ut två st vindsförråd, vilket tillför 4800 kr / år.

Förändringar i avtal

Förvaltningen sköts sedan 2015-07-01 av Conzignus Hem och Fastighet AB.

Övriga uppgifter

Stadgeenlig 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 fönstermålning, trapphusrenovering samt utbyte av undercentralen för fjärrvärme.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 036	1 037	1 033	1 033
Årsresultat	-303	235	225	256
Soliditet, %	72	79	74	73
Lån per kvm bostadsyta, kr	630	630	630	630
Genomsnittlig skuldränta, %	2,55	2,81	3,43	3,51

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 185
Årets resultat	<u>-303</u>
Totalt	-3 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	38
Balanseras i ny räkning	<u>-3 526</u>
	-3 488

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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



Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 033	1 033
Rörelseintäkter		3	4
Summa rörelseintäkter		1 036	1 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-1 100	-616
Övriga externa kostnader	6	-168	-79
Personalkostnader	7	-13	-46
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28	-28
Summa rörelsekostnader		-1 309	-769
Rörelseresultat		-274	267
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-30	-32
Summa finansiella poster		-29	-32
Resultat efter finansiella poster		-303	235
Årets resultat		-303	235

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	4 276	4 304
Summa materiella anläggningstillgångar		4 276	4 304
Summa anläggningstillgångar		4 276	4 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13	0
Övriga fordringar	10	21	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49	24
Summa kortfristiga fordringar		83	35
Kassa och bank			
Kassa och bank		734	977
Summa kassa och bank		734	977
Summa omsättningstillgångar		817	1 012
Summa tillgångar		5 093	5 316

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 330	5 330
Fond för yttre underhåll		1 841	1 621
Summa bundet eget kapital		7 170	6 950
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 185	-3 200
Årets resultat		-303	235
Summa fritt eget kapital		-3 488	-2 965
Summa eget kapital		3 683	3 985
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 150	1 150
Summa långfristiga skulder		1 150	1 150
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		91	0
Övriga kortfristiga skulder		0	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	170	134
Summa kortfristiga skulder		260	180
Summa eget kapital och skulder		5 093	5 316
Ställda säkerheter	15	4 292	4 292

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Harven 58 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

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.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hyresintäkter, lokaler	92	92
Årsavgifter, bostäder	941	941
Övriga intäkter	3	4
Summa	1 036	1 037

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	7	0
Snöskottning	4	0
Städning och fastighetsskötsel	24	24
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	12	75
Summa	47	99

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	609	70
Summa	609	70

Not 4, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	18	19
Sophämtning	45	40
Uppvärmning	248	262
Vatten	45	44
Summa	356	365

Not 5, Övriga driftskostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	24	23
Fastighetsskatt	60	59
Kabel-TV	4	0
Summa	88	82

Not 6, Övriga externa kostnader	2015	2014
Juridiska kostnader	58	0
Kameral förvaltning	61	67
Konsultkostnader	17	0
Revisionsarvoden	15	0
Övriga förvaltningskostnader	17	12
Summa	168	79

Not 7, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	7	8
Styrelsearvoden	6	38
Summa	13	46

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	30	32
Summa	30	32

Not 9, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 974	4 974
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>4 974</u>	<u>4 974</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-670	-642
Årets avskrivning	-28	-28
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-698</u>	<u>-670</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 276</u>	<u>4 304</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 164</i>	<i>2 164</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 843	16 843
Taxeringsvärde mark	21 400	21 400
Summa	38 243	38 243

Not 10, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordringar	15	11
Skattekonto	6	0
Övriga fordringar	0	0
Summa	21	11

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspremier	25	0
Förvaltning	17	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	24
Summa	49	24

Not 12, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	1 859	-	-	1 859
Upplåtelseavgifter	3 471	-	-	3 471
Fond, yttre underhåll	1 621	-	220	1 841
Balanserat resultat	-3 200	235	-220	-3 185
Årets resultat	235	-235	-303	-303
<i>Eget kapital</i>	3 985	0	-303	3 683

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Nordea Hypotek	2017-03-15	2,55 %	1 150	1 150
<i>Summa</i>			1 150	1 150


Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	0
EI	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	86	51
Löner	30	0
Sociala avgifter	9	0
Uppvärmning	26	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	83
<i>Summa</i>	170	134

Not 15, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 292	4 292
<i>Summa</i>	4 292	4 292

Underskrifter

Stockholm 2016-05-09

Ort och datum


Freja Jonsson Blomberg
Ordförande


Robert Pendrill


Catarina Håkansson


Martina Ottosson


Sofia Andersson Curman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 10


KPMG

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harven 58 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Harven 58 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

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

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

Uttalanden

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

Täby den 10 maj 2016

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor