

Årsredovisning

för

Brf Harven 48

769619-6042

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6 <i>li.</i>

Styrelsen för Brf Harven 48 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att till medlemmarna i Brf Harven 48:s fastighet upplåta lägenheter för nyttjande utan inskränkning i tiden.

Föreningen äger sedan den 19:e december 2008 fastigheten Harven 48, Katarina församling, Stockholms Kommun, Stockholms Län. Fastigheten har gatuadress Bjurholmsgatan 37. Fastighetens byggår är 1929. Föreningen består av 38 bostadsrätter, samt 3 hyreslägenheter och två lokaler.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23:e juni 2020. Vid stämman förrättades val av styrelse, revisor och valberedning.

Styrelsens sammansättning:

Ledamöter

Peter Schlein-Andersen, Eddie Smart, Kristina Sadelheim, Andreas Persson, Isabella Fosshaug, Fredrik Svanberg.

Suppleanter:

Karl Ekeman, Gudrun Schlein Andersen.

Revisor under året har varit Peter Ryberg, Conseil Revision AB.

Styrelsen har haft 4 protokollförda möten. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Inga avgiftshöjningar har skett under verksamhetsåret.

Brf Harven 48 förvaltas av Fastighets AB Stockholmia. Förvaltningsuppdraget omfattar kameral och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Separata avtal är tecknade för hisservice, trappstädning och takskottning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Påbörjat utgrävningen i källaren i utrymmet där soptankarna ska installeras.



Medlemsinformation

Brf Harven har vid år 2020 års utgång 48 medlemmar i föreningen. Det har skett 8 överlåtelser under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 328	1 322	1 332	1 365
Resultat efter finansiella poster	-462	-173	-68	95
Soliditet (%)	94	94	94	94

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 753 569	1 154 100	-2 436 528	-172 526	59 298 615
Ökning av insatskapital		183 261	-183 261		0
Disposition av föregående års resultat:			-172 526	172 526	0
Årets resultat				-462 268	-462 268
Belopp vid årets utgång	60 753 569	1 337 361	-2 792 315	-462 268	58 836 347

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 792 315
årets förlust	-462 268
	-3 254 583

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	183 261
i ny räkning överföres	-3 437 844
	-3 254 583

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 327 644	1 322 350
Övriga rörelseintäkter		0	2 048
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 327 644	1 324 398
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4	-1 542 617	-1 242 623
Övriga externa kostnader		-31 789	-30 103
Personalkostnader		-28 995	-22 715
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-150 841	-150 841
Summa rörelsekostnader		-1 754 242	-1 446 282
Rörelseresultat		-426 598	-121 884
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-35 670	-50 644
Summa finansiella poster		-35 670	-50 644
Resultat efter finansiella poster		-462 268	-172 528
Resultat före skatt		-462 268	-172 528
Årets resultat		-462 268	-172 528



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	61 469 429	61 615 642
Inventarier, verktyg och installationer	7	9 251	13 879
Summa materiella anläggningstillgångar		61 478 680	61 629 521
Summa anläggningstillgångar		61 478 680	61 629 521
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 640	17 445
Övriga fordringar		76 128	75 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 017	6 260
Summa kortfristiga fordringar		99 785	98 940
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		882 523	1 184 715
Summa kassa och bank		882 523	1 184 715
Summa omsättningstillgångar		982 308	1 283 655
SUMMA TILLGÅNGAR		62 460 988	62 913 176



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 753 569	60 753 569
Fond för yttre underhåll		1 337 361	1 154 100
Summa bundet eget kapital		62 090 930	61 907 669
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 792 315	-2 436 526
Årets resultat		-462 268	-172 528
Summa fritt eget kapital		-3 254 583	-2 609 054
Summa eget kapital		58 836 347	59 298 615
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 278 330	3 278 330
Summa långfristiga skulder		3 278 330	3 278 330
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 923	144 101
Skatteskulder		140 786	69 327
Övriga skulder		6 679	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	161 923	122 757
Summa kortfristiga skulder		346 311	336 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 460 988	62 913 176

Q

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	14 400 000	14 400 000
	14 400 000	14 400 000

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	201 207	197 314
Hysesintäkter lokaler ej moms	59 320	112 452
Fastighetsskatt lok. ej moms	3 688	3 820
Int extradeb arbeten	1 063 429	1 063 835
Hysesbortfall lokaler ej moms	0	-55 071
	1 327 644	1 322 350



Not3 Drift

Under 2020 har man korrigerat fastighetsskatten för att få en korrekt upptagen skatteskuld vilket innebär att man har kostnadsfört en extra skatt under året. Den extra kostnaden består av tidigare skatt och påverkar inte kassaflödet. Faktiskt skatt för 2020 är 71 459kr.

	2020	2019
Vatten och avlopp	-87 609	-56 998
Fjärrvärme	-336 144	-372 331
Belysning (fastighetsel)	-26 521	-35 449
Renhållning (sopor)	-29 389	-42 313
Snöröjning	-4 925	-5 601
Trappstädning	-101 612	-97 991
Förvaltningsarvoden	-134 628	-132 492
Försäkringspremier	-23 267	-22 886
Fastighetsskatt	-136 976	-68 425
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	-18 163	-761
Hyressättningsavgift	-417	-417
	-899 651	-835 664

Not 4 Underhåll

	2020	2019
Utvändiga arbeten	-281 118	-24 285
Invändiga arbeten	-232 943	-236 377
Lägenhetsarbeten	-100 212	-58 315
Serviceavtal	-28 693	-30 482
Ventilation och OVK	0	-57 500
	-642 966	-406 959

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostn för långfr sk	-35 670	-50 644
	-35 670	-50 644

Dr.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 202 550	63 202 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 202 550	63 202 550
Ingående avskrivningar	-1 586 908	-1 440 695
Årets avskrivningar	-146 213	-146 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 733 121	-1 586 908
Utgående redovisat värde	61 469 429	61 615 642
Taxeringsvärden byggnader	19 357 000	19 357 000
Taxeringsvärden mark	41 730 000	41 730 000
	61 087 000	61 087 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 275	46 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 275	46 275
Ingående avskrivningar	-32 396	-27 768
Årets avskrivningar	-4 628	-4 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 024	-32 396
Utgående redovisat värde	9 251	13 879

Not 8 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Lån banker kreditinstitut	3 278 330	3 278 330
	3 278 330	3 278 330

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB- Bolån 30439147	0,66	2022-03-28	3 278 330	3 278 330



3 278 330

3 278 330

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna utgiftsräntor	961	1 799
Uppl kostn o förutbet int	63 685	76 939
Förutbetalda hyror	97 277	44 019
	161 923	122 757

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 1 april 2021



Kristina Sadelheim



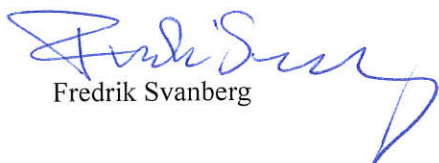
Peter Schlein-Andersen



Eddie Smart



Isabella Fosshaug



Fredrik Svanberg

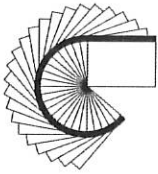


Andreas Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-01



Peter Ryberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Harven 48
Org.nr. 769619-6042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harven 48 för år 2020.

Enligt min 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 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Harven 48 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1 april 2021

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor