

Årsredovisning

Brf Harven östra

769613-2682

Styrelsen för Brf Harven östra får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

EA 
IK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

I mars 2007 förvärvade föreningen fastigheten Stockholm harven 41 i Stockholms kommun. Av föreningens 16 lägenheter är 15 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt. Antalet medlemmar är 27. Fyra överlåtelser har skett under räkenskapsåret. Föreningen har tre lokaler vilka är upplåtna med hyresrätt.

Föreningens fastighetsunderhåll

Under år 2018 har föreningen renoverat hiss samt balkong. I övrigt har sevanligt underhåll av fastigheten skett.

Inför år 2019 planerar föreningen att byta matta på respektive våningsplan.

Styrelse

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Mikael Hellqvist	ledamot
Erik Arvidsson	ledamot
Claes Eriksson	ledamot (avgått nov)
Ingrid Roth	ledamot

Av föreningen vald revisor har varit Annelie Carlsson, Creativ Redovisning AB.

Avgifter

Inga höjningar är inplanerade för år 2019.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska administrationen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

EA
IR



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 261	1 160	1 160	1 160
Resultat efter finansiella poster	-255	-57	-96	107
Soliditet %	75	75	75	76

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 773 707	953 884	46 000	653 987	-57 285
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-57 285	57 285
Förändring av yttre fond			-46 000	-46 000	
Årets resultat					-254 672
Belopp vid årets utgång	25 773 707	953 884	0	550 702	-254 672

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	550 703
Årets resultat	-254 673
<i>Summa</i>	<i>296 030</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	46 000
Balanseras i ny räkning	250 030
<i>Summa</i>	<i>296 030</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

EA 
IR

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Avgifter		588 366	582 814
Hysesintäkter		672 781	577 353
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 261 147	1 160 167
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	1	-1 094 473	-787 685
Styrelsearvode	2	-52 484	-59 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-222 000	-222 000
Summa rörelsekostnader		-1 368 957	-1 069 415
Rörelseresultat		-107 810	90 752
Finansiella poster			
Räntekostnader		-146 863	-148 037
Summa finansiella poster		-146 863	-148 037
Resultat efter finansiella poster		-254 673	-57 285
Resultat före skatt		-254 673	-57 285
Årets resultat		-254 673	-57 285

EA 
IR

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	35 140 000	35 356 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	33 000	39 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>35 173 000</i>	<i>35 395 000</i>
Summa anläggningstillgångar		35 173 000	35 395 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		56	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 560	23 393
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>20 616</i>	<i>23 397</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		734 765	945 855
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>734 765</i>	<i>945 855</i>
Summa omsättningstillgångar		755 381	969 252
SUMMA TILLGÅNGAR		35 928 381	36 364 252

EA 
IR

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	25 773 707	25 773 707
Upplåtelseavgifter	953 884	953 884
Yttre fond	–	46 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>26 727 591</i>	<i>26 773 591</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	550 703	653 987
Årets resultat	-254 673	-57 285
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>296 030</i>	<i>596 702</i>
Summa eget kapital	27 023 621	27 370 293
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8 635 184	8 635 184
Summa långfristiga skulder	8 635 184	8 635 184
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	30 381	92 026
Leverantörsskulder	60 968	90 027
Skatteskulder	139 880	138 376
Övriga skulder	5 401	5 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 946	32 946
Summa kortfristiga skulder	269 576	358 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 928 381	36 364 252

EA



IR

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Ingress

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I huvudsak enligt BFNAR 2016:10.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 1	Driftskostnader	2018-12-31	2017-12-31
	Elkostnader	26 516	26 998
	Uppvärmning	159 802	162 492
	Vatten och avlopp	26 347	25 265
	Renhållning	32 386	45 388
	Städning av trappor	44 838	24 712
	Reparationer och underhåll	683 069	278 156
	Hissar	15 359	8 437
	Fastighetskatt	71 604	76 440
	Försäkringspremie	25 593	25 319
	Kabel-Tv/Bredband	47 085	41 164
	Övriga kostnader	4 213	15 877
	Redovisningstjänster	30 552	28 500
	Revisionsarvode	5 625	5 625
	lanspråkstagande yttre fond	-92 000	-
	Advokatkostnader	13 484	23 311
	Summa	1 094 473	787 684

Not 2	Personalkostnader		
	Arvoden		
		2018-12-31	2017-12-31
	Styrelsearvode	39 936,00	45 450,00
	Sociala kostnader	12 547,90	14 280,00
		52 483,90	59 730,00

EA 
IR

Not 3 Avskrivningar

Byggnad 0,5-4 procent. Antal år 150.
Inventarier 10 procent,. Antal år 10.

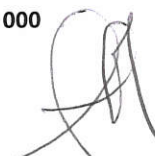
Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 4 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	21 545 794	21 545 794
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Utgående anskaffningsvärden	21 545 794	21 545 794
Ingående avskrivningar	-1 489 794	-1 273 794
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-216 000	-216 000
Utgående avskrivningar	-1 705 794	-1 489 794
Ingående anskaffningsvärden mark	15 300 000	15 300 000
<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
Utgående nedskrivningar	15 300 000	15 300 000
Utgående redovisat värde	35 140 000	35 356 000
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader och mark	34 690 000	34 690 000
Summa	34 690 000	34 690 000

Boytan utgör 1095 kvm. Lokalyta utgör: 437 kvm. Byggår 1912

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 332	58 332
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Utgående anskaffningsvärden	58 332	58 332
Ingående avskrivningar	-19 332	-13 332
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-6 000	-6 000
Utgående avskrivningar	-25 332	-19 332
Utgående redovisat värde	33 000	39 000

EVA
IR



Not 6	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar, Swedbank	10 125 184	10 125 184
		10 125 184	10 125 184

Not 7	Upptagna lån	2018-12-31	2017-12-31
	Lån Swedbank, 1,69% i fast ränta, förfallodag 2020-01-24	2 600 000	2 600 000
	Lån Swedbank, 1,69% i fast ränta, förfallodag 2020-01-24	2 600 000	2 600 000
	Lån Swedbank, 1,69% i fast ränta, förfallodag 2020-01-24	387 774	387 774
	Lån Swedbank, 1,69% i fast ränta, förfallodag 2020-01-24	2 047 410	2 047 410
	Lån Swedbank, 1,69% i fast ränta, förfallodag 2020-01-24	500 000	500 000
	Lån Swedbank 1,69% i fast ränta, förfallodag 2020-01-24	500 000	500 000
		8 635 184	8 635 184

Av lånen förfaller 8 635 184 kr efter fem år.

EA 
IR

UNDERSKRIFTER

Stockholm per

4/5-2019



Mikael Hellqvist



Erik Arvidsson



Ingrid Roth

Min revisionsberättelse har lämnats

15 mars 2019



Annelie Carlsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Harven östra
Org.nr 769613-2682

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harven östra för räkenskapsåret 2018.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 östra för räkenskapsåret 2018.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.


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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 mars 2019



Annelie Carlsson
Revisor