

Årsredovisning

för

BRF Harven 37

769616-2135

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för BRF Harven 37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Harven 37

Årsredovisning

Styrelsen för brf Harven 37 (org. nr. 769616-2135) får härmed överlämna årsredovisningen för verksamhetsåret 1 januari till 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus på Gotlandsgatan 66 upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen äger tomträtten Harven 37 i Stockholms kommun. Fastigheten rymmer 846m² bostadsyta fördelat på 13 lägenheter som alla upplåts med bostadsrätt samt 263m² uthyrningsbar lokalyta fördelat på tre lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar med 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsförvaltning

Avtal för löpande drift

Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Teknisk förvaltning	BK Fastighetservice AB
Fastighetsjour	BK Fastighetservice AB
Trappstädning	Pousette Städservice
Bredband	Ownit Broadband AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Takskottning	Takjour Entreprenad i Stockholm AB
Hisservice	Otis AB
Grovsophämtning	Recycling Stockholm AB

Styrelsens sammansättning

Kent Hermansson, ordförande
Jonathan Fattal, styrelseledamot
Peter Samuelsson, styrelseledamot
Emeli Lundström, styrelseledamot
Louise Hedqvist, styrelseledamot
Marie Jonsson, styrelsesuppleant
Jonathan Fagerlund, styrelsesuppleant

Styrelsens samtliga ledamöter omvaldes enhälligt vid ordinarie föreningsstämma 2015-06-29.

Revisor

Peter Ryberg, Conseil Revision AB, är föreningens revisor.



Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-29.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens verksamhet under 2015

Styrelsen har under 2015 fortsatt arbetet med att på ett bra och effektivt sätt förvalta fastigheten med allt vad detta innebär.

Medlemmar

Medlemmar som lämnat föreningen under året

Hedvig Corell

Nya medlemmar som har tillkommit under året

Nils Janlöv

Anette Carlsson

Lokalerna

Samtliga lokaler har varit uthyrda under hela verksamhetsåret. Inga förändringar av hyresgäster har skett. Hyreskontrakten för två av lokalerna har förnyats med delvis höjd hyra.

Övrigt

Hissen har genomgått årlig kontrollbesiktning utan anmärkning.

Hemsida och e-postadress.

Brf Harven37 äger en hemsida under utveckling på internet. Adressen är www.harven37.se

Föreningens e-postadress är info@harven37.se

Bank

Föreningen har lån och ett transaktionskonto hos Stadshypotek/ Handelsbanken. Vi har även ett separat sparkonto hos SBAB. *Dr.*

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning framgår av bifogad resultat- och balansräkning.

Föreningen hade 2015-12-31 tillgångar på över 24 miljoner kronor bestående av fastighetens värde samt 968 802 kronor kontant på föreningens bankkonton.
Den totala skulden uppgick till 1 365 000 kronor till Handelsbanken/Stadshypotek.
Det egna kapitalet var vid årsskiftet 23 miljoner kronor.
Föreningens balansräkning är därmed jämförelsevis mycket stark.

En bostadsrättsförenings medlemmar ska betala vad det kostar att bo i huset, varken mer eller mindre. Därför ska föreningen inte gå med förlust men heller inte generera någon vinst.
Föreningens intäkter 2015 uppgick till 755 425 kronor.
Driftkostnaderna var 503 842 kronor. Det ger oss ett positivt driftresultat på 251 583 kronor

Medräknat övriga externa kostnader (Revisor, fastighetsförvaltning etc.) hamnar vi på ett positivt resultat på 169 896 kronor.

Avskrivningarna var 346 855 kronor och räntekostnaderna uppgick till 21 134 kronor.

Årets resultat är således -194 195 kronor.

Med tanke på att avskrivningarna till stor del beror på våra fortsatta investeringar i fastigheten är det ett relativt balanserat resultat men eftersom 2015 var något av ett mellanår då vi inte drev några större renoveringsprojekt är det lite bekymmersamt att vi ändå redovisar ett negativt resultat.

Styrelsen har arbetat med att få upp hyresintäkterna för våra uthyrda lokaler och har under året förnyat ett kontrakt med höjd hyra. Den höjda hyran kommer att slå igenom fullt ut under 2016. Det är styrelsens bedömning att samtliga lokaler nu hyrs ut till marknadshyra.
Vi arbetar även på att få ner driftkostnaderna utan att försämra boendekvaliteten i huset.

Föreningen har en stark ekonomi och ett positivt finansnetto vilket innebär att vi kortsiktigt kan hantera ett negativt resultat som främst beror på investeringar och förbättringar av fastigheten. Svenska Bostäder har i många år eftersatt underhållet och vi arbetar med att småningom komma i kapp.

Vi räknar med att när de mest akuta åtgärderna i fastigheten är avklarade skall vi kunna komma ner i en mer normal investeringstakt och kunna börja reducera ett ackumulerat negativt resultat.

Fjärrvärme är den största enskilda kostnadsposten för föreningen, Årskostnaden ligger för 2015 på cirka 130 000 kronor.

Vi har i huset en för flerbostadshus generös inställning av värmen vilket innebär att vi har det varmt och skönt i lägenheterna men även att våra kostnader för värme är högre än de skulle vara om fastigheten drevs av en kommersiell aktör. Ett enkelt sätt att gemensamt hålla nere värmekostnaderna är att varje medlem ser över isoleringslisterna på sina fönster samt inte lämnar dörrar och fönster öppna i onödan under den kalla årstiden.

Värmefrågan är en prioriterad fråga för styrelsen.

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning. 

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	755	741	741	685	659
Res. efter fin. poster (tkr)	-194	-371	-220	-276	-282
Årsavg. /kvm bostadsrättsyta (tkr)	470	470	470	470	470
Soliditet (%)	93	93	93	89	93

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 999 874
årets förlust	-194 195
	-2 194 069

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	56 361
i ny räkning överföres	-2 250 430
	-2 194 069

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	746 691	736 220
Övriga intäkter	2	8 734	5 040
		755 425	741 260
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-235 514	-476 753
Driftskostnader	4	-268 328	-254 315
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-59 437	-61 708
Personalkostnader	6	-22 250	51 297
Avskrivningar	7	-346 855	-346 855
		-932 384	-1 088 334
Rörelseresultat		-176 959	-347 074
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 898	6 965
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 134	-30 810
		-17 236	-23 845
Resultat efter finansiella poster		-194 195	-370 919
Resultat före skatt		-194 195	-370 919
Årets resultat		-194 195	-370 919



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	23 878 981	24 225 836
Summa materiella anläggningstillgångar		23 878 981	24 225 836
Summa anläggningstillgångar		23 878 981	24 225 836
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 796	2 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 365	49 819
		52 161	52 569
Kassa och bank		968 802	818 411
Summa omsättningstillgångar		1 020 963	870 980
SUMMA TILLGÅNGAR		24 899 944	25 096 816



Balansräkning Not 2015-12-31 2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 243 010	22 243 010
Upplåtelseavgift		2 801 543	2 801 543
Fond för yttre underhåll		350 006	293 645
		25 394 559	25 338 198
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 999 874	-1 572 594
Årets resultat		-194 195	-370 919
		-2 194 069	-1 943 513
Summa eget kapital		23 200 490	23 394 685
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 365 000	1 425 000
Summa långfristiga skulder		1 365 000	1 425 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 956	39 298
Aktuella skatteskulder		71 720	71 291
Förutbetalda avgifter och hyror		88 875	84 577
Övriga skulder		21 849	18 197
Upplupna kostnader		92 054	63 768
Summa kortfristiga skulder		334 454	277 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 899 944	25 096 816

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter 8 000 000 8 000 000

Ansvarsförbindelser Inga

Inga 

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Årsredovisningen upprättades i enlighet med BFNAR 2009:1.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,00
Förbättring byggnad	10,00
UC Fjärrvärme	6,66
Stambyte	5,00
Anslutning bredband	10,00
Ventilation	10,00

(ovanstående ombyggnation/förbättringar redovisas gemensamt som Ombyggnad i not 8)

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter	397 953	397 953
Hyra lokal m moms	328 868	318 397
Fast.skatt m moms	19 870	19 870
	746 691	736 220

Not 2 Övriga intäkter

	2015	2014
Utdelning Brandkontoret	5 400	3 930
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 334	1 110
	8 734	5 040



Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Övriga reparationer	-26 132	-264 898
El	-28 843	-24 056
Värme	-130 466	-134 877
Vatten och avlopp	-16 559	-15 223
Sophämtning	-13 500	-12 484
Källsortering	-20 014	-25 215
	-235 514	-476 753

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Städning	-23 484	-23 484
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 156	-1 125
Hisservice	-19 501	-2 914
Övriga fastighetskostnader	-3 620	-7 307
Fastighetsförsäkring	-17 160	-16 640
Tomträttsavgäld	-105 500	-105 500
Kabel-tv	-3 440	-3 444
Bredband	-32 925	-32 552
F-skötsel	-21 944	-21 944
Fastighetsskatt	-36 029	-35 691
Snöröjning	-3 569	-3 714
	-268 328	-254 315

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2015	2014
Porto	-491	-912
Revisionsarvoden	-20 000	-20 000
Förändrad res revkostnad	2 156	2 156
Fastighetsförvaltning	-34 213	-33 785
Konsultarvoden	-200	-2 395
Bankkostnader	-1 897	-2 020
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 792	-4 752
	-59 437	-61 708

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	-22 250	-22 200
Förändring res styrelsearvode	0	73 497
	-22 250	51 297

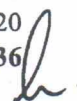
Not 7 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnader	239 537	239 537
Ombyggnation	107 318	107 318
	346 855	346 855

Q.

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - byggnad	23 953 700	23 953 700
Vid årets början - mark	0	0
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	23 953 700	23 953 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-781 284	-541 747
Årets avskrivning enligt plan	-239 537	-239 537
Utgående avskrivning enligt plan	-1 020 821	-781 284
Planenligt restvärde vid årets slut	22 932 879	23 172 416
Taxeringsvärde		
Byggnad	9 315 000	9 315 000
Mark	9 472 000	9 472 000
	18 787 000	18 787 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	16 800 000	16 800 000
Lokaler	1 987 000	1 987 000
	18 787 000	18 787 000
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - ombyggnad	1 527 064	1 527 064
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 527 064	1 527 064
Ackumulerade avskrivning enligt plan		
Vid årets början	-473 644	-366 326
Årets avskrivningar enligt plan	-107 318	-107 318
Utgående avskrivning enligt plan	-580 962	-473 644
Planenligt restvärde vid årets slut	946 102	1 053 420
Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark		
Byggnader och mark	22 932 879	23 172 416
Ombyggnation	946 102	1 053 420
	23 878 981	24 225 836



Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 243 010	2 801 543	293 645	-1 572 594	-370 919
Disp av föreg års resultat				-370 919	370 919
Förändring under året			56 361	-56 361	-194 195
Belopp vid årets utgång	22 243 010	2 801 543	350 006	-1 999 874	-194 195

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,450	Rörlig	1 365 000	1 425 000
			1 365 000	1 425 000
Kortfristig del av långfristig skuld			60 000	60 000

Stockholm den 23/5 2016



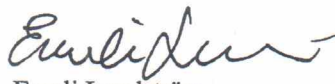
Kent Hermansson



Jonathan Fattal



Peter Samuelsson

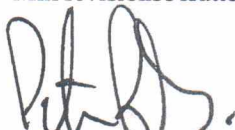


Emeli Lundström

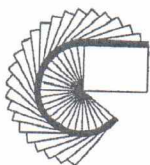


Louise Hedqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/5 - 2016



Peter Rydberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Harven 37
Org.nr. 769616-2135

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Harven 37 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

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 2015 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 juni 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 37 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

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 revisions sed 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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.

Stockholm den 30/5 2016

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor