

Årsredovisning

för

Brf Harven 48

769619-6042

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6



Styrelsen för Brf Harven 48 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 11:e juni 2019. Vid stämman förrättades val av styrelse, revisor och valberedning.

Styrelsens sammansättning:

Ledamöter

Peter Schlein-Andersen, Eddie Smart, Kristina Sadelheim, Frida Karlsson, Isabella Fosshaug, Fredrik Svanberg

Suppleanter:

Karl Ekeman, Petruc Ekander, Sofia Eklander, Felizia Pettersson

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

Styrelsen har haft 3 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.

Medlemsinformation

Brf Harven har vid år 2019 års utgång 44 medlemmar i föreningen. Det har skett tre överlåtelser under året.



Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 322	1 332	1 365	1 369
Resultat efter finansiella poster	-148	-68	95	-46
Soliditet (%)	94	94	94	89

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	1 088 100	-2 302 111	-68 413	59 471 145
Ökning av insatskapital		66 000	-66 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-68 415	68 415	0
Årets resultat				-172 528	-172 528
Belopp vid årets utgång	60 753 569	1 154 100	-2 436 526	-172 526	59 298 617

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

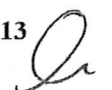
ansamlad förlust	-2 436 526
årets förlust	-172 528
	-2 609 054

behandlas så att till fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	183 261 -2 792 315 -2 609 054
--	--

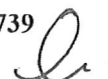
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 322 350	1 331 975
Övriga rörelseintäkter		2 048	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 324 398	1 331 975
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4	-1 242 623	-1 159 095
Övriga externa kostnader		-30 103	-23 996
Personalkostnader		-22 715	-31 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-150 841	-150 841
Summa rörelsekostnader		-1 446 282	-1 365 432
Rörelseresultat		-121 884	-33 457
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-50 644	-34 956
Summa finansiella poster		-50 644	-34 956
Resultat efter finansiella poster		-172 528	-68 413
Resultat före skatt		-172 528	-68 413
Årets resultat		-172 528	-68 413



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	61 615 642	61 761 855
Inventarier, verktyg och installationer	7	13 879	18 507
Summa materiella anläggningstillgångar		61 629 521	61 780 362
Summa anläggningstillgångar		61 629 521	61 780 362
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 445	0
Övriga fordringar		75 235	22 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 260	9 879
Summa kortfristiga fordringar		98 940	32 861
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 184 715	1 184 516
Summa kassa och bank		1 184 715	1 184 516
Summa omsättningstillgångar		1 283 655	1 217 377
SUMMA TILLGÅNGAR		62 913 176	62 997 739



Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	60 753 569	60 753 569
Fond för yttre underhåll	1 154 100	1 088 100
Summa bundet eget kapital	61 907 669	61 841 669

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 436 526	-2 302 112
Årets resultat	-172 528	-68 413
Summa fritt eget kapital	-2 609 054	-2 370 525
Summa eget kapital	59 298 615	59 471 144

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		144 101	69 005
Skatteskulder		69 327	65 517
Övriga skulder		46	-5 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	122 757	118 895
Summa kortfristiga skulder		336 231	248 265

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 913 176

62 997 739



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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	14 400 000	14 400 000
	14 400 000	14 400 000

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	197 314	193 092
Hysesintäkter lokaler ej moms	112 452	102 144
Fastighetsskatt lok. ej moms	3 820	2 972
Årsavgifter bostäder, andel/brf	1 063 835	1 060 848
Hysesbortfall lokaler ej moms	-55 071	-27 081
	1 322 350	1 331 975



Not 3 Drift

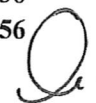
	2019	2018
Vatten och avlopp	-56 998	-54 072
Fjärrvärme	-372 331	-376 473
Belysning (fastighetsel)	-35 449	-38 029
Renhållning (sopor)	-42 313	-97 356
Snöröjning	-5 601	-25 013
Trappstädning	-97 991	-94 776
Förvaltningsarvoden	-132 492	-124 440
Försäkringspremier	-22 886	-22 268
Fastighetsskatt	-68 425	-63 590
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	-761	-98 448
Hyressättningsavgift	-417	-417
	-835 664	-994 882

Not 4 Underhåll

	2019	2018
Utvändiga arbeten	-24 285	-9 498
Invändiga arbeten	-236 377	-120 578
Lägenhetsarbeten	-58 315	-16 500
Serviceavtal	-30 482	-17 637
Ventilation och OVK	-57 500	0
	-406 959	-164 213

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostn för långfr sk	-50 644	-34 956
	-50 644	-34 956



Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 202 550	63 202 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 202 550	63 202 550
Ingående avskrivningar	-1 440 695	-1 294 482
Årets avskrivningar	-146 213	-146 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 586 908	-1 440 695
Utgående redovisat värde	61 615 642	61 761 855
Taxeringsvärden byggnader	19 357 000	13 604 000
Taxeringsvärden mark	41 730 000	29 466 000
	61 087 000	43 070 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 275	46 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 275	46 275
Ingående avskrivningar	-27 768	-23 140
Årets avskrivningar	-4 628	-4 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 396	-27 768
Utgående redovisat värde	13 879	18 507

Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
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 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB- Bolån 30439147	1,58	2020-03-28	3 278 330	3 278 330
			3 278 330	3 278 330

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

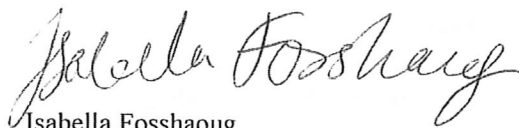
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	1 799	1 279
Uppl kostn o förutbet int	76 939	87 553
Förutbetalda hyror	44 019	30 063
	122 757	118 895

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

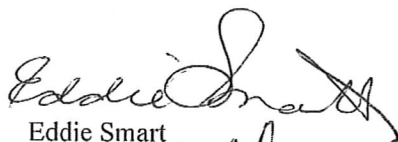
Stockholm den 20/4-2020



Kristina Sadelheim



Isabella Fosshaoug



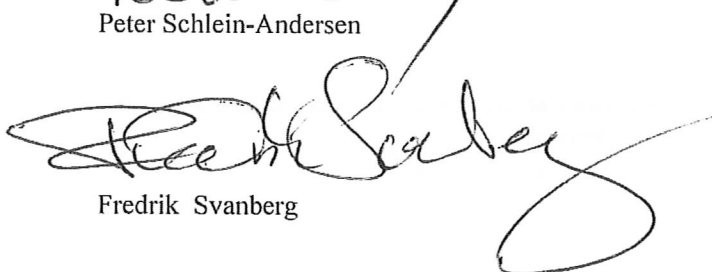
Eddie Smart



Peter Schlein-Andersen

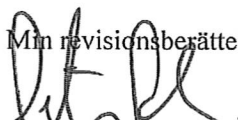


Frida Karlsson



Fredrik Svanberg

Min revisionsberättelse har lämnats 20/4 2020



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 2019.

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 2019 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. Risken 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, förfalskning, 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 2019 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 enligt god revisorssed 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.

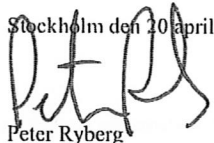
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 10 april 2020



Peter Ryberg

Auktoriserad revisor