

# Årsredovisning 2019

**BRF HARVEN 42**  
**716420-3510**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

**Innehåll:**

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om 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 1988-10-24.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Harven 42 på adressen Bjurholmsplan 27 i Stockholm. Föreningen har 29 bostadsrätter (fastighetens sista hyresrätt överläts som bostadsrätt under året) om totalt 1 499 kvm och 1 lokal om 220 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Styrelsens sammansättning

Mikael Pettersson	Ordförande
Ulva Renström	kassör
Henrik Holmquist	ledamot
Ebba Hallin	ledamot
Jonas Medin	ledamot
Eva Martini	suppleant
Lisa Ekström	suppleant
Göran Rindstam	suppleant

#### Valberedning

Henrik Holmquist.

#### Firmateckning

Firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

#### Revisorer

Johan Engdal    Revisor    Sonora

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20190523. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2019 Lagning fasad

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo  
Teknisk förvaltning Fastighetshjälpen Lindgren AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Föreningens sista hyreslägenhet överlätits som bostadsrätt.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 218	1 242	1 239	1 232
Resultat efter fin. poster	110	-230	-217	101
Soliditet, %	78	68	67	67
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	692	698	698	698
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 803	6 211	6 117	6 199

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	18 232	-	768	19 000
Upplåtelseavgifter	4 141	-	2 542	6 684
Fond, yttre underhåll	1 226	-	-	1 226
Balanserat resultat	-4 433	-230	9	-4 654
Årets resultat	-230	230	110	110
<b>Eget kapital</b>	<b>18 936</b>	<b>0</b>	<b>3 429</b>	<b>22 366</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 654
Årets resultat	110
<b>Totalt</b>	<b>-4 544</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	158
Balanseras i ny räkning	<u>-4 702</u>
	<b>-4 544</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 218	1 242
Rörelseintäkter		1	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 219</b>	<b>1 242</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-650	-969
Övriga externa kostnader	7	-172	-182
Personalkostnader	8	-29	-25
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161	-161
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 011</b>	<b>-1 337</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>207</b>	<b>-96</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-97	-134
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-97</b>	<b>-134</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>110</b>	<b>-230</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>110</b>	<b>-230</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	27 637	27 797
Pågående projekt		-479	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 158</b>	<b>27 797</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 158</b>	<b>27 797</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		493	4
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	65	69
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>558</b>	<b>73</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		809	132
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>809</b>	<b>132</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 367</b>	<b>205</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 524</b>	<b>28 002</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		25 684	22 374
Fond för yttre underhåll		1 226	1 226
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 910</b>	<b>23 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 654	-4 433
Årets resultat		110	-230
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 544</b>	<b>-4 663</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 366</b>	<b>18 936</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 606	8 609
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 606</b>	<b>8 609</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		72	143
Leverantörsskulder		183	101
Skatteskulder		134	62
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	164	150
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>553</b>	<b>457</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>28 524</b>	<b>28 002</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Harven 42 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,7-7,5 %

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.

Från och med 2019 bokas avsättning till yttre fond efter stämmans beslut.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	5	63
Hysesintäkter, lokaler	190	186
Årsavgifter, bostäder	1 006	984
Övriga intäkter	18	9
<b>Summa</b>	<b>1 219</b>	<b>1 242</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	18	2
Fastighetsskötsel	76	69
Snöskottning	6	7
Städning	25	31
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	1	0
<b>Summa</b>	<b>128</b>	<b>110</b>

  

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dörrar och lås	0	24
El	0	23
Fasader	0	77
Gård/markytor	0	5
Hyseslägenheter	6	0
Tak	13	4
Trapphus/port/entré	0	6
Tvättstuga	0	117
VA	8	4
Vattenskada	0	104
Ventilation	0	1
Värme	4	0
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>365</b>

  

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	38	37
Sophämtning	21	24
Uppvärmning	260	280
Vatten	48	47
<b>Summa</b>	<b>368</b>	<b>388</b>

  

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	42	36
Fastighetsskatt	71	63
Kabel-TV	8	8
<b>Summa</b>	<b>122</b>	<b>107</b>

**Not 7, Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1	0
Juridiska kostnader	30	0
Kameral förvaltning	52	52
Konsultkostnader	52	54
Revisionsarvoden	16	15
Övriga förvaltningskostnader	21	62
<b>Summa</b>	<b>172</b>	<b>182</b>

**Not 8, Personalkostnader**

	2019	2018
Sociala avgifter	6	5
Styrelsearvoden	24	20
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>25</b>

**Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	97	133
Övriga räntekostnader	0	1
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>134</b>

**Not 10, Byggnad och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	30 577	30 577
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	30 577	30 577
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 780	-2 619
Årets avskrivning	-161	-161
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-2 940	-2 780
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>27 637</b>	<b>27 797</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 040</i>	<i>8 040</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 503	16 765
Taxeringsvärde mark	33 250	23 835
<b>Summa</b>	<b>52 753</b>	<b>40 600</b>

<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Försäkringspremier	44	42
Förvaltning	13	0
Kabel-TV	2	0
Räntor	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	27
<b>Summa</b>	<b>65</b>	<b>69</b>

<b>Not 12, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Nordea	2020-04-15	1,53 %	3 394	3 442
Nordea	2022-02-16	1,55 %	2 307	2 355
Nordea	2019-03-28	0,67 %	0	2 955
<b>Summa</b>			<b>5 701</b>	<b>8 752</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			95	143

<b>Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	101	67
Uppvärmning	35	0
Utgiftsräntor	0	22
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	62
<b>Summa</b>	<b>164</b>	<b>150</b>

<b>Not 14, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	11 127	11 127
<b>Summa</b>	<b>11 127</b>	<b>11 127</b>

**Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Föreningen avser att dra in fiberbredband i samtliga lägenheter.

**Underskrifter**

Stockholm, 2020 - 05 - 13  
Ort och datum

Ebba Hallin  
Ledamot

Henrik Holmquist  
Ledamot

Jonas Modin  
Ledamot

Mikael Pettersson  
Ordförande

Ulva Renström  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 14

Sonora  
Johan Engdahl  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Harven 42, org.nr 716420-3510

### *Rapport om årsredovisningen*

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harven 42 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 för föreningen.

#### *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 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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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

# Sonora | Revision

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 42 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed 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.

# Sonora | Revision

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 14 maj 2020

Johan Engdal  
Auktoriserad revisor