

Årsredovisning
för
BRF Harvpinnen 11 & 12

769606-5767

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Harvpinnen 11 & 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2001-01-10. Fastigheten förvärvades 2015-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-21 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Föreningen äger fastigheten Harvpinnen 11 & 12 i Stockholms kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningen har även tecknat en försäkring avseende sanering mot skadedjur och bostadssohyra i bostadslägenheter och därtill hörande gemensamma utrymmen inom fastighetsbeteckningen. Avtalet exkluderar lokaler som används för företagsverksamhet.

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Harvpinnen 11 (Östgötagatan 85) byggnadsår 1913-19 samt Harvpinnen 12 (Östgötagatan 83) byggnadsår 1913-14.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2380 kvadratmeter, varav 2066 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 314 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 bostadsrätter och 5 hyreslokaler.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	15	7	5	0	0

I lokaler bedrevs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Caféverksamhet - Ma Campagne	58 kvm	2020-09-30
Kontor - Edvard Heinmets	25 kvm	2020-09-30
Butik - Karmosina	58 kvm	2019-09-30
Pizzeriaverksamhet - Tusen och en natt	58 kvm	2018-12-31
Kontor - Reactor Retail	75 kvm	2019-09-30

Samtliga lokaler har 9 månaders uppsägningstid. Kontrakten förlängs med 3 år.

Föreningen har inga garage- eller parkeringsplatser.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2017 och där vissa justeringar har gjorts. Vid behov kan den även komma att revideras framöver.

Plan

- 2018 Eventuellt indragning av fiber i fastigheten
- 2020 Ommålning av skyltfönster
- 2020 Yttertak (2020-2023)
- 2022 Ommålning och utbyte av vissa fönster (2022-2025)
- 2022 Ompputsning av fasader (2022-2025)
- 2022 Eventuellt inköp av nya källardörrar och portar vid renovering av trapphus.
- 2030 Stambyte
- 2035 Nya hissar

Avtal

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - Ekonomisk förvaltning | Botema Fastighets AB |
| - Yttre underhåll + trappstädning | MFS Fastighetsskötsel (+ underleverantörer) |
| - Bredband och digital-TV | Com Hem |
| - Vatten och hushållsopor | Stockholm Vatten |
| - Returglas/grovsopor/returpapper | Recycling Stockholm |
| - Hissbesiktning + service | Hissbesiktningar i Sverige AB |
| - Entrémattor | Fastighetsägarna |
| - Rådgivning | Fastighetsägarna + Botema Fastighets AB |
| - Snöskottning | MFS Fastighetsskötsel |
| - Fjärrvärme | Fortum fjärrvärme |
| - El | Fortum Markets |
| - Revisor | Sylwia Ceamanos |
| - Hemsida | One.com |
| - Försäkring | TryggHansa |

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

- Dränering av fastigheten och avledning av dagvatten
- Gårdsrenovering
- Lagning av taket
- Stampolning
- Justering av lufttrycket i lägenheter
- Vattnets tryck och värme manometer installerad och justerad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nedanstående åtgärder har genomförts under året 2017

- Byggnation av balkonger
- Inköp av 2 cykelställ till innergård
- Isolering av fönstren i trapphusen
- Målning av entréer och portar + byte av porthandtag
- Byte av fönsterventiler i Reactors lokal
- Inköp av ny motor till torkskåp
- Installation av inspektionsluckor från vindsvåning i 85:an
- Reparation av tvättmaskin i 85:an
- Reparation av dörr till soprum i 85:an
- Installation av takstegar och lagning av tak
- Grässådd på innergård
- Sanering av skadedjur på innergården
- Inköp och montering av nya skyltar med föreningens namn

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Brand i del av lägenhet i 85:an, brandskador avgränsade till lägenhet.
- Vattenläcka vid pizzerian. Reparation av del av stam och efterföljande målning.
- Vattenläcka i 83:an. Reparation av del av stam.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.

Under 2017 har 3 lägenheter bytt ägare.

Under 2017 har styrelsen beviljat 4 andrahandsupplåtelser

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen från maj 2017

Namn	Post	Övrigt
Carola Björnfot	Ledamot	Ordförande
Pernilla Gyllner	Ledamot	Kassör
Otto Fischer	Ledamot	Sekreterare
Åsa Öhman	Ledamot	
Marcus Hammenstad	Ledamot	
Andreas Bjurenborg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen 2 i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte och ett arbetsmöte.

Revisor

Sylvia Ceamanos

Auktoriserad revisor, ordinarie

Valberedning

Agneha Sundin-Lagerlöf och Judith Benedek utsågs till valberedning.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 16 maj 2017.

Inga extrastämmor har hållits.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder höjdes per den 1/1-2018 med 10 %.

De lägenheter som har byggt balkong har fått en höjd avgift på 56 kr/månad från november 2017.

Lån

Föreningen har sju stycken lån hos Stadshypotek om sammanlagt 31 695 000 kr.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1,0 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1.315 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016
Nettoomsättning	1 388	1 385
Resultat efter finansiella poster	-753	-1 843
Soliditet (%)	72,0	72,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	374	368
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	15 341	15 341

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 651 401	109 188	-87 297	-115 213	-1 842 865	82 715 214
Disp av föreg års resultat				-1 842 865	1 842 865	0
Förändring under året			322 955	-322 955	-752 835	-752 835
Belopp vid årets utgång	84 651 401	109 188	235 658	-2 281 033	-752 835	81 962 379

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 281 032
årets förlust	-752 835
	-3 033 867

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhåll	151 328
i ny räkning överföres	-3 185 195
	-3 033 867

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 388 478	1 385 403
Övriga rörelseintäkter	2	532 707	10 431
Summa rörelseintäkter		1 921 185	1 395 834
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 223 623	-1 767 038
Driftskostnader	4	-318 212	-270 233
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-81 467	-116 876
Personalkostnader	6	-36 797	-54 443
Avskrivningar	7	-515 450	-515 450
Summa rörelsekostnader		-2 175 549	-2 724 040
Rörelseresultat		-254 364	-1 328 206
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 471	-514 659
Summa finansiella poster		-498 471	-514 659
Resultat efter finansiella poster		-752 835	-1 842 865
Årets resultat		-752 835	-1 842 865

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

111 804 350

110 315 065

Summa materiella anläggningstillgångar

111 804 350

110 315 065

Summa anläggningstillgångar

111 804 350

110 315 065

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

32 761

0

Övriga fordringar

25 271

7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

431 693

26 817

Summa kortfristiga fordringar

489 725

26 824

Kassa och bank

Kassa och bank

4 197 259

4 992 413

Summa kassa och bank

4 197 259

4 992 413

Summa omsättningstillgångar

4 686 984

5 019 237

SUMMA TILLGÅNGAR

116 491 334

115 334 302

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

84 760 589

84 760 589

Fond för yttre underhåll

235 658

-87 297

Summa bundet eget kapital

84 996 247

84 673 292

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 281 032

-115 213

Årets resultat

-752 835

-1 842 865

Summa ansamlad förlust

-3 033 867

-1 958 078

Summa eget kapital

81 962 380

82 715 214

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

31 695 000

31 695 000

Övriga skulder

108 096

108 096

Summa långfristiga skulder

31 803 096

31 803 096

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

277 973

349 598

Skatteskulder

196 959

95 476

Övriga skulder

11

2 056 856

23 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

194 070

347 118

Summa kortfristiga skulder

2 725 858

815 992

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

116 491 334

115 334 302

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt underhållsplan.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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

Anläggningstillgångar

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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader 100

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	772 410	761 333
Hyror bostäder	0	38 042
Hyror lokaler	557 297	541 781
Fast.skatt m moms	58 771	44 247
	1 388 478	1 385 403

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övr ersättningar och intäkter	37 893	0
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 143	10 431
Skadeersättningar	489 671	0
	532 707	10 431

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Övriga reparationer	-860 494	-1 254 687
Markytor, trädgård	-1 896	-125 283
El	-93 542	-110 078
Värme	-77 265	-103 724
Vatten och avlopp	-71 057	-62 791
Sophämtning/renhållning	-26 342	-25 329
Källsortering	-93 026	-85 145
	-1 223 622	-1 767 037

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-58 381	-58 124
Obl besiktningskost OVK,hiss	-2 495	-2 422
Hisservice	-63 699	-19 931
Entrémattor	-7 374	-7 301
Övriga fastighetskostnader	-7 109	-8 200
Fastighetsförsäkring	-52 737	-28 217
Kabel-tv	-8 711	-6 721
F-skötsel	-14 868	-43 841
Fastighetsskatt	-96 745	-95 476
Snöröjning	-6 093	0
	-318 212	-270 233

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Porto	0	-83
Revisionsarvoden	-18 000	-18 985
Rådgivning	0	-35 726
Fastighetsförvaltning	-52 062	-48 680
Möteskostnader	-900	-4 003
Konsultarvoden	-1 485	0
Bankkostnader	-2 645	-2 969
Föreningsavg	-6 375	-6 430
	-81 467	-116 876

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Personalkostnader	-28 000	-42 000
Lagstadgade sociala avgifter	-8 797	-12 443
	-36 797	-54 443

Not 7 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	-515 450	-515 450
Ombyggnad	0	0
	-515 450	-515 450

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	111 088 240	111 088 240
Nyanskaffningar	0	0
Påbörjat balkongbygge	2 004 735	0
Utgående anskaffningsvärde	113 092 975	111 088 240
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-773 175	-257 725
Årets avskrivningar enligt plan	-515 450	-515 450
Utgående avskrivning enligt plan	-1 288 625	-773 175
Planenligt restvärde vid årets slut	111 804 350	110 315 065
Taxeringsvärde		
Byggnad	26 098 000	26 098 000
Mark	34 226 000	34 226 000
	60 324 000	60 324 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	22 400 000	22 400 000
Lokaler	3 698 000	3 698 000
	26 098 000	26 098 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	50 256 319	50 771 769
Mark	59 543 296	59 543 296
	109 799 615	110 315 065

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	2,130	2023-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	1,390	2020-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,930	2018-06-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	1,050	2018-03-05	2 695 000	2 695 000
Stadshypotek	2,130	2023-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	1,390	2020-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,930	2018-06-01	2 500 000	2 500 000
			31 695 000	31 695 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 11 Övriga skulder

Gäller 2 stycken hyresdepositioner

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	36 320 000	36 320 000
	36 320 000	36 320 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Carola Björnfot
Ordförande

Pernilla Gyllner

Otto Fischer

Åsa Öhman

Marcus Hammenstad

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2018



ÅR HARVPINNEN 11 O 12.pdf
 (517743 byte)
 SHA-512: 0c2893fcb0378a8d3c4281139cfe588b28bd1
 6675f31fad82159f760b23e2c1b3f1425670f934446509
 f560cd928df52b94451df1fa03e94f24104427d46f4dc

Handlingarna är undertecknade av

2018-04-11 17:09:50 (CET)



Carola Björnfot
 carolabjornfot@hotmail.com 197006178920
 130.242.16.5

Undertecknat med e-legitimation(Mobilt BankID)

2018-04-11 19:42:56 (CET)



Maria Pernilla Gyllner
 pernilla.gyllner@gmail.com 197209161681
 77.218.247.212

Undertecknat med e-legitimation(Mobilt BankID)

2018-04-11 19:11:57 (CET)



Otto Fischer
 otto.fischer@littvet.uu.se 196811301974
 80.216.197.243

Undertecknat med e-legitimation(Mobilt BankID)

2018-04-11 16:32:15 (CET)



Marcus Hammenstad
 marcus.hammenstad@telia.com 196503291038
 194.68.171.42

Undertecknat med e-legitimation(Mobilt BankID)

2018-04-11 20:31:23 (CET)



Åsa Öhman
 asa.ohman@swedavia.se 197306050381
 193.181.1.143

Undertecknat med e-legitimation(Mobilt BankID)

2018-04-11 16:54:33 (CET)



Sylvia Ceamanos
 sylvia.ceamanos@revidentia.se 196601160085
 87.237.210.158

Undertecknat med e-legitimation(Mobilt BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR HARVPINNEN 11 O 12

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.
 Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify/>

SHA-512: 27548873b1c0c2d08af2615d2068e3d39eae709539f2706187f8922f6e9
 77ac2a3e56958631eee520e929f2b02502c014aa4e3abc0154ecfc0614e2f988cf399

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Mäster Samuelsgatan 21, 111 44 Stockholm.