

Årsredovisning
för
BRF Harvpinnen 11 & 12

769606-5767

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för BRF Harvpinnen 11 & 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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. 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 bostadsohyra 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 byggnadsår 1913-19 samt Harvpinnen 12 byggnadsår 1913-14.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2380 kvm, varav 1882 kvm utgör bostadsrättsyta, 184 kvm utgör hyresrätt och 314 kvm 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 lokalen bedrevs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Caféverksamhet Ma Campagne	58 kvm	2017-09-30
Kontor - Edvard Heinmets	25 kvm	2017-09-30
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 tecknas på 3 år och förlängs automatiskt om de ej sägs upp.

Föreningen har inga garage- eller parkeringsplatser.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Avtal

- Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
- Yttre underhåll	MFS Fastighetsskötsel
- Bredband och digital-TV	Com Hem
- Vatten och hushållssopor	Stockholm Vatten
- Returglas/grovsopor/returpapper	Recycling Stockholm
- Hissbesiktning + service	Hissen AB
- Entrémattor	Fastighetsägarna
- Rådgivning	Fastighetsägarna + Botema Fastighets AB
- Snöskottning	MFS Fastighetsskötsel
- Fjärrvärme	Fortum fjärrvärme
- El	Fortum Markets
- Revisor	Sylvia Ceamanos
- Hemsida	One.com
- Försäkring	TryggHansa

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

- Dränering av fastigheten och avledning av dagvatten
- Gårdsrenovering
- Lagning av taket
- Stamspolning
- 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 2016

- Trasig tvättmaskin har åtgärdats
- Sanering av klotter
- Nya namnskyltar har installerats på dörrarna
- Nytt avtal om snöskottning har skrivits
- Ny lokalhyresgäst, Reactor har tagit över avtal från Snidare arkitekter.
- Anpassning av lägenhetsnummer
- Nya entrétavlor införskaffades
- Nya kärl i soprummet för sopsortering
- Målning av skyltfönster hos Reactor
- Vattenläcka i 85:an medförde renoveringar
- Vattenläcka i 83:an (pågående)
- Åtgärd av skadedejur hos Reactor
- Installation av tryckstegspump för att öka vattentrycket i fastigheten.

Nedanstående åtgärder har genomförts under året 2017 fram till årsstämman

- Balkongavtal är påskrivet och pengar insamlade
- Taket har lagats och takstegar har installerats

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.

Under 2016 har styrelsen beviljat 1 andrahandsupplåtelse.

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 fram till juni 2016

Namn	Post	Övrigt
Andreas Bjurenborg	Ledamot	Ordförande
Ann-Charlotte Strömbäck	Ledamot	Kassör
Otto Fischer	Ledamot	Sekreterare
Marianne Loodin	Ledamot	
Hans Carlsén	Ledamot	
Jan Unestam	Ledamot	

Styrelsen från juni 2016

Namn	Post	Övrigt
Ann-Charlotte Strömbäck	Ledamot	Ordförande
Anders Degerberg	Ledamot	Kassör
Otto Fischer	Ledamot	Sekreterare
Carola Björnfot	Ledamot	
Pernilla Gyllner	Ledamot	
Marianne Loodin	Ledamot	
Andreas Bjurenborg	Suppleant	

Agnetha Sundin-Lagerlöf och Åsa Öhman utsågs till valberedning.

Styrelsen från september 2016

Namn	Post	Övrigt
Carola Björnfot	Ledamot	Ordförande
Pernilla Gyllner	Ledamot	Kassör
Otto Fischer	Ledamot	Sekreterare
Åsa Öhman	Ledamot	
Ann-Charlotte Strömbäck	Ledamot	
Andreas Bjurenborg	Suppleant	

Under mandatperioden avgick Ann-Charlott Strömbäck på egen begäran och det beslutades att ingen ersättare skulle väljas in.

Föreningens firma tecknas av styrelsen 2 i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden och ett arbetsmöte.

Revisor

Sylvia Ceamanos Auktoriserad revisor, ordinarie

Valberedning

Agnetha Sundin-Lagerlöf och Jan Unestam utsågs till valberedning.

Stämmor

Extrastämma gällande balkonger hölls 5 april 2016.

Ordinarie årsstämma hölls 14 juni 2016.

Extrastämma hölls 13 september 2016.

Föreningens ekonomi

2016 är det första året som föreningen haft ett helt räkenskapsår, därför är det svårt att jämföra resultat från år 2015 eftersom fastigheten förvärvades 30/6 2015. Under 2016 har föreningen haft stora utgifter för underhåll och renovering. Den allra största kostnaden har varit dränering på gårdssidan och dagvattenavrinning. Detta arbete var något som var känt när föreningen köpte fastigheten 2015. Under arbetets gång tillkom det extra kostnader i och med att fastigheten är byggd på en bit berg, vilket gjorde att vi behövde ta till extra åtgärder för avrinning.

I samband med dräneringen renoverades även innergården. Underhållet av innergården var väldigt eftersatt när föreningen köpte fastigheten. Nu har vi en mer sammanhållen gård, med ny stenläggning, trappor och ytor för samvaro. Utformningen av gården är tänkt att vara hållbar över lång tid och dessutom med så lite underhåll som möjligt.

2016 har också varit ett år när vi investerat en del i generellt underhåll, t ex flera mindre lagningar av taket, lagning av tvättmaskiner, underhåll i en av våra lokaler på bottenvåningen. Vi investerade även i en tryckstegringspump för att justera värme och vattentryck samt en manometer på vattenpumpen för att kunna mäta vattentrycket.

Tyvärr drabbades föreningen av en vattenläcka i 85:an där den del av kostnaden som täcks av försäkringen kommer räknas in i resultatet för år 2017.

För att se till att föreningen har en sund ekonomi på sikt kommer styrelsen att se över både utgifter och inkomster. Under 2017 är inga större projekt planerade som kommer att belasta föreningens budget.

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 1268 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015
Nettoomsättning	1 385	878
Resultat efter finansiella poster	-1 843	-202
Soliditet (%)	72,0	68,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	368	123
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	15 341	19 299

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 262 752	0	0	0	-202 510	77 060 242
Disp av föreg års resultat				-202 510	202 510	0
Förändring under året	7 388 649	109 188	-87 297	87 297	5	5 654 972
Belopp vid årets utgång	84 651 401	109 188	-87 297	-115 213	5	82 715 214

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-115 213
årets förlust	-1 842 865
	-1 958 078
behandlas så att	
till reservfond avsättes	148 361
i ny räkning överföres	-2 106 439
	-1 958 078

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

Resulträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 385 403	878 223
Övriga rörelseintäkter	2	10 431	0
Summa rörelseintäkter		1 395 834	878 223
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 767 038	-272 918
Driftskostnader	4	-270 233	-165 420
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-116 876	-76 444
Personalkostnader	6	-54 443	0
Avskrivningar	7	-515 450	-257 725
Summa rörelsekostnader		-2 724 040	-772 507
Rörelseresultat		-1 328 206	105 716
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-514 659	-308 354
Summa finansiella poster		-514 659	-308 226
Resultat efter finansiella poster		-1 842 865	-202 510
Årets resultat		-1 842 865	-202 510

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	110 315 065	110 830 515
Summa materiella anläggningstillgångar		110 315 065	110 830 515
Summa anläggningstillgångar		110 315 065	110 830 515
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 817	4 922
Summa kortfristiga fordringar		26 824	4 923
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 992 413	2 958 028
Summa kassa och bank		4 992 413	2 958 028
Summa omsättningstillgångar		5 019 237	2 962 951
SUMMA TILLGÅNGAR		115 334 302	113 793 466

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 760 589	77 262 752
Fond för yttre underhåll		-87 297	0
Summa bundet eget kapital		84 673 292	77 262 752
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-115 213	0
Årets resultat		-1 842 865	-202 510
Summa ansamlad förlust		-1 958 078	-202 510
Summa eget kapital		82 715 214	77 060 242
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	31 695 000	36 320 000
Övriga skulder		108 096	58 096
Summa långfristiga skulder		31 803 096	36 378 096
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		349 598	53 984
Skatteskulder		95 476	0
Övriga skulder	11	23 800	29 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		347 118	271 235
Summa kortfristiga skulder		815 992	355 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 334 302	113 793 466

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/fakturerings 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

	2016	2015
Årsavgifter	761 333	232 233
Hyror bostäder	38 042	348 061
Hyror lokaler	541 781	277 632
Fast.skatt m moms	44 247	20 297
	1 385 403	878 223

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgift och pant.avg	10 431	0
	10 431	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Övriga reparationer	-1 254 687	-85 431
Markytor, trädgård	-125 283	-2 240
El	-110 078	-46 407
Värme	-103 724	-47 234
Vatten och avlopp	-62 791	-33 162
Sophämtning/renhållning	-25 329	-31 889
Källsortering	-85 145	-26 555
	-1 767 037	-272 918

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Städning	-58 124	-24 218
Obl besiktningskost OVK,hiss	-2 422	-6 852
Hisservice	-19 931	-9 054
Entrémattor	-7 301	0
Övriga fastighetskostnader	-8 200	-4 785
Fastighetsförsäkring	-28 217	-45 760
Kabel-tv	-6 721	-3 897
F-skötsel	-43 841	-22 089
Fastighetskatt	-95 476	-48 765
	-270 233	-165 420

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Porto	-83	-1 498
Revisionsarvoden	-18 985	-15 000
Rådgivning	-35 726	-18 823
Fastighetsförvaltning	-48 680	-28 198
Möteskostnader	-4 003	-6 946
Bankkostnader	-2 969	-1 029
Föreningsavg	-6 430	-4 950
	-116 876	-76 444

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Personalkostnader	-42 000	0
Lagstadgade sociala avgifter	-12 443	0
	-54 443	0

Not 7 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnad	-515 450	-257 725
Ombyggnad	0	0
	-515 450	-257 725

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	111 088 240	111 088 240
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	111 088 240	111 088 240
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-257 725	0
Årets avskrivningar enligt plan	-515 450	-257 725
Utgående avskrivning enligt plan	-773 175	-257 725
Planenligt restvärde vid årets slut	110 315 065	110 830 515
Taxeringsvärde		
Byggnad	26 098 000	22 516 000
Mark	34 226 000	25 968 000
	60 324 000	48 484 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	22 400 000	19 400 000
Lokaler	3 698 000	3 116 000
	26 098 000	22 516 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	50 771 769	51 287 219
Mark	59 543 296	59 543 296
	110 315 065	110 830 515

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
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			0	4 625 000
Stadshypotek	1,050	2017-03-02	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	36 320 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 11 Övriga skulder

Gäller 2 stycken hyresdepositioner

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	36 320 000	36 320 000
	36 320 000	36 320 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Besiktning av taket och eventuella takarbeten.
- Byggnation av balkonger på fastigheten
- Fettavskiljare ska installeras hos Pizzeria Tusen och en Natt

Tidigast

- 2017 Eventuellt indragning av fiber i fastigheten
- 2018 Eventuellt inköp av nya portar vid renovering av trapphus
- 2020 Ommålning av skyltfönster
- 2020 Yttertak (2020-2023)
- 2022 Ommålning och utbyte av vissa fönster (2022-2025)
- 2022 Omputsning av fasader (2022-2025)
- 2030 Stambyte
- 2035 Nya hissar

Underskrifter

Stockholm

Carola Björnfot
Ordförande

Pernilla Gyllner

Otto Fischer

Åsa Öhman

Ann-Charlotte Strömbäck

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor