

Arsredovisning för
Brf Harvpinnen 75-79
769604-3681

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	12

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HARVPINNEN 75-79

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 maj 1999. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades den 1 januari 2001 och nuvarande stadgar registrerades den 24 september 2015 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, alltså en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Harvpinnen 14 i Stockholms stad omfattande adresserna Östgötagatan 75-79. Fastigheten köptes av bostadsrättsföreningen 1999. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar (från den 1 april 2019 Brandkontoret). I försäkringen ingår bland annat styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten byggdes 1914 och består av ett flerbostadshus i fem våningar med tre uppgångar med separata entréer på adresserna Östgötagatan 75, 77 och 79. Fastighetens värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 473 m², varav 2 817 m² utgör lägenhetsyta och 656 m² utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 2 bostadslägenheter (36 respektive 64 m²) och 6 lokaler med hyresrätt.

Fördelning av bostadslägenheter (varav hyreslägenheter):

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
15 (1)	18 (1)	6	6

Två mindre lokaler för gemensamma ändamål finns i källarplanen under 75:an och 77:an.

Föreningens lägenheter numreras enligt Lantmäteriverkets föreskrifter. Exempel: 75:1101, 77:1101 och 79:1101 för första lägenheten till vänster på plan 1 i varje uppgång.

AL R ett T2 TN W

Inga lokaler har bytt hyresgäster under 2018. Justeringen mot mer marknadsmässiga lokalhyror har fortsatt. Fyra av sex lokalhyresgäster har hittills fått höjda hyror. De två återstående hyresavtalen förnyas den 1 oktober 2019.

Förändringar i byggnaden

Under året upphandlade styrelsen samköp av säkerhetsdörrar för föreningens medlemmar. Dörrar installerades i december. De som valde att byta dörr stod själva för kostnaden. Föreningen bekostade säkerhetsdörrar till föreningens två hyreslägenheter. Nya och gamla dörrar försågs därefter (2019) med listverk och målades enhetligt vid påföljande trapphusrenovering. 13 medlemmar valde att behålla sin gamla dörr. De som framgent vill byta till säkerhetsdörr hänvisas till samma dörrmodell, Daloc S43, och samma leverantör, Secor AB, samt måste tillse att dörren förses med lister och ådringsmålas likt övriga dörrar.

I samband med installationen av säkerhetsdörrar installerades fastighetsboxar på entréplanen, där posten numera levereras.

Underhållsarbete

I juni renoverades fastighetens portar mot gata och gård. Entreprenör var Alviks måleri AB.

I juni ersattes de gamla syrenerna runt sittgruppen vid 77:an med aroniaträd.

Byglar för säkrare fastlåsning av cyklar installerades i gårdens cykelskjul i september.

I oktober rensades gårdens tre dagvattenbrunnar av Relita AB. I november lagades trasig asfalt och en trasig dagvattenbrunn på gården utan för 77:ans port av EGH Bygg AB.

I juli tvättades fasaden mot gatan. Skador i fasadens nedre del åtgärdades samtidigt. Entreprenör var Svensk arbetsklättring AB. Aremo AB blästrade och impregnerade fasadens stenparti samt applicerade klotterskydd.

Extern förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och administrationen av lägenhetsförteckningen har sedan 2013 anförtrotts Fastighetsägarna Service AB.

Fastighetsskötseln har uppdragits åt Vaxholms Måleri, vars fastighetsskötare under året har varit Roland "Rolle" Nilsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

År	Åtgärd
2008	Fasadrenovering och målning fönster mot gata. Målning plåttak.
2009	Bygge cykelskjul gård.
2010	Indragning glasfiberkabel (öppet nät). Stamspolning.
2014	Ny fjärrvärmecentral. Målning fönster mot gård.
2015	OVK
2016	Nya frånluftsfläktar. Nya lås allmänna utrymmen. Stamspolning.
2018	Renovering av portar. Fasadvätt mot gata. Installation av fastighetsboxar.

Fiberkabel drogs 2010 in till samtliga lägenheter och lokaler. Föreningen har ett öppet nät. Det innebär att medlemmar och hyresgäster själva väljer internetleverantör. Kontraktet med den tidigare operatören Comhem upphör i juli 2020. De boende kan fram till dess utnyttja denna operatörs telekomtjänster.

Medlemmar

Vid årets början var antalet medlemmar 57. Under året har 8 tillkommit och 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 58. Sex bostadsrätter har överlåtits under året.

Föreningen är restriktiv till andrahandsuthyrning. Föreningens stadgar föreskriver att andrahandsuthyrning tillåts endast vid giltiga skäl och efter medgivande av styrelsen. En avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Medlemmarna betalar sin andel av varmvattenförbrukningen. Förbrukningen avläses och justeras en gång per år. Den som förbrukar mindre varmvatten än förväntat får pengar tillbaka och den som förbrukat mer efterdebiteras. Vid medlemsskifte regleras debitering enligt överlåtelsedatum.

Styrelsen

Efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj fick styrelsen följande sammansättning:

Ordförande (vald av stämman)	Henrik Vigren, 75:an
Ledamöter	Gudrun Hjorth, 79:an Alexander Jarl, 79:an Tomas Niemela, 77:an Tommy Zetterberg, 75:an
Suppleanter	Robin Johansson, 77:an Desiré Lundqvist, 77:an

I tur att avgå vid ordinarie stämma 2019 är Henrik Vigren och Alexander Jarl.

Styrelsen konstituerade sig den 30 maj och utsåg då Gudrun Hjorth till kassör. Sekreterarposten beslöts vara ambulerande. Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening. Suppleanterna kallas alltid till styrelsens sammanträden. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden, varav 8 efter årsmötet den 23 maj.

Styrelsens arbete

Styrelsen har, utöver det löpande arbetet och underhållsarbeten som genomförts under 2018, ägnat mycket tid åt upphandlingar och planering av underhållsåtgärder som ska genomföras 2019: trapphusrenovering, målning av fönster utsida mot Östgötagatan samt installation av nytt inpasseringssystem med taggar och porttelefoni samt digital tvättbokningstavla.

Revisorer

Årsmötet valde Eva Stein till revisor med Tiffany Källefjord som revisorssuppleant för ett år, båda från företaget Allegretto Revision.

Valberedning

Årsmötet valde Moa Bergman (75:an), Salan Ahlgren (77:an) och Daniel Rasović (75:an) till valberedning. Sammankallande har varit Salan Ahlgren.

Föreningsstämma

2018 års ordinarie föreningsstämma ägde rum den 23 maj. Stämman hölls på Indiska Källaren, Ölandsgatan 44, där föreningen också bjöd på mat. Ordförande på stämman var Karin Rosander (extern) och sekreterare var Josefine Granding Larsson (79:an). 21 av 43 medlemslägenheter var representerade på mötet, varav ingen med fullmakt.

Händelser under året

Styrelsen arrangerade vårstädning med grillning onsdagen den 2 maj. Ett 10-tal boende deltog.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2590	2354	2321	2324	2285	2276
Resultat efter finansiella poster (tkr)	720	623	16	463	-275	-101
Soliditet (procent)	85,1	84,0	83,7	83,0	82,5	81,3
Lån per kvadratmeter (kr)	2303	2361	2563	2707	2871	3008

Medlemsavgifterna har varit oförändrade under året. Föreningen planerar ingen avgiftshöjning under 2019.

Föreningen har ett positivt kassaflöde över tid. Överskottet används till underhåll enligt underhållsplan samt amortering av föreningens lån. Under 2018 amorterades 200 000 kronor. Styrelsen räknar med att befintliga medel ska finansiera planerade åtgärder 2019.

Lånebild vid årets slut:

Bank	Belopp (kr)	Ränta (%)	Lånet förfaller
Stadshypotek	6 500 000	1,25	30 juli 2020
Stadshypotek	1 200 000	1,25	30 juli 2019
Stadshypotek	300 000	1,45	3-månadersränta

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	44 806 204	4 053 604	1 197 890	-3 380 482	622 741	49 236 375

Resultatdisposition
enligt föreningsstämman:

Förändring av fond för yttre underhåll			254 400	-254 400		
Balanseras i ny räkning				622 741	-622 741	
Årets resultat					720 079	720 079
Belopp vid årets utgång	44 806 204	4 053 604	1 452 290	-3 012 141	720 079	49 956 454

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	- 3 012 141
Årets resultat	+720 079
Totalt	-2 292 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	254 400
Balanseras i ny räkning	-2 546 462
Totalt	-2 292 062

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 593 784	2 354 380
Övriga rörelseintäkter	3	420	2 000
Summa rörelseintäkter		2 594 204	2 356 380
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 423 371	-1 274 728
Övriga externa kostnader	5	-2 782	-7 284
Personalkostnader och arvoden	6	-90 836	-90 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 916	-287 916
Summa rörelsekostnader		-1 804 905	-1 660 592
Rörelseresultat		789 299	695 788
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		32 560	27 260
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		269	653
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 049	-100 980
Summa finansiella poster		-69 220	-73 047
Resultat efter finansiella poster		720 079	622 741
Resultat före skatt		720 079	622 741
Årets resultat		720 079	622 741

MLK 49th T2 TN ✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	55 873 717	58 058 031
Inventarier, maskiner och installationer	8	27 787	63 871
Summa materiella anläggningstillgångar		55 901 504	58 121 902
Summa anläggningstillgångar		55 901 504	58 121 902
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 510	-
Övriga fordringar		133 847	144 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 054	27 834
Summa kortfristiga fordringar		179 411	172 254
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		2 621 959	1 803 181
Summa kassa och bank		2 621 959	1 803 181
Summa omsättningstillgångar		2 801 370	1 975 435
SUMMA TILLGÅNGAR		58 702 874	58 097 337

AK K 9/11 T2 TN W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 859 808	48 859 808
Fond för yttre underhåll		1 452 290	1 197 890
Övriga fonder		1 936 418	1 936 418
Summa bundet eget kapital		52 248 516	51 994 116
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 012 141	-3 380 482
Årets resultat		720 079	622 741
Summa fritt eget kapital		-2 292 062	-2 757 741
Summa eget kapital		49 956 454	49 236 375
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 000 000	8 200 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	8 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		179 827	94 543
Skatteskulder		13 198	35 011
Övriga skulder		162 250	162 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		391 145	368 438
Summa kortfristiga skulder		746 420	660 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 702 874	58 097 337

AL & Co T2 T3

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandeliden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1,0%)
Tvättstuga och hiss	10%	(10%)
Balkong och terrass	2%	(2%)
Byggnadsförbättringar	20%	(20%)
Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

ALX 9/11-12-13 W

Noter till resultaträkning
Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter	1 250 163	1 250 160
Hyror	1 319 848	1 083 575
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 785	15 899
Övriga hyresintakter	13 988	4 746
Summa	2 593 784	2 354 380

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övrigt	420	2 000
Summa	420	2 000

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	117 504	109 353
Städning	-	15 500
Tillsyn, hissar	25 586	13 944
Trädgårdsskötsel	21 231	4 563
Snöröjning	15 031	10 969
Reparationer	67 228	132 993
El	83 069	72 800
Uppvärmning	416 734	405 759
Vatten	69 487	70 248
Sophämtning	35 613	35 835
Försäkringspremie	74 495	69 789
Fastighetsavgift bostäder	60 165	59 175
Fastighetsskatt lokaler	108 000	108 000
Övriga fastighetskostnader	8 731	4 312
Kabel-tv/Bredband/IT	26 558	19 743
Revisionsarvode	12 500	13 125
Förvaltningsarvode ekonomi	68 466	75 321
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	-
Panter och överlåtelser	25 718	885
Övriga externa tjänster	10 182	9 026
	1 252 236	1 231 340
Underhåll		
Tvättstuga	-	43 388
Fasader	108 777	-
Lekutrustning	3 524	-
Nya cykelställ och portrenovering	58 834	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 423 371	1 274 728

AL K ^{Cost} T2 TW n

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	2 782	4 284
Konsultarvode	-	3 000
Summa	2 782	7 284

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	20 836	20 664
Summa	90 836	90 664

Föreningen har ingen anställd person

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	20 900 822	20 900 822
-Ombyggnad	3 641 166	3 573 648
-Mark	36 576 320	36 576 320
	61 118 308	61 050 790
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 992 759	-4 740 927
-Årets avskrivning enligt plan	-251 832	-251 832
	-5 244 591	-4 992 759
Redovisat värde vid årets slut	55 873 717	56 058 031
Taxeringsvärde		
Byggnader	35 000 000	35 000 000
Mark	49 800 000	49 800 000
	84 800 000	84 800 000
Bostäder	74 000 000	74 000 000
Lokaler	10 800 000	10 800 000
	84 800 000	84 800 000

MR SH T2 TV w

Not 8 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	813 422	813 422
	813 422	813 422
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-749 551	-713 467
-Årets avskrivning enligt plan	-36 084	-36 084
	-785 635	-749 551
Redovisat värde vid årets slut	27 787	63 871

Not 9 Kassa och bank

Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 621 959	1 803 181
Summa	2 621 959	1 803 181

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek		1,25	1 200 000		1 400 000
Stadshypotek		1,25	6 500 000		6 500 000
Stadshypotek		1,45	300 000		300 000
			8 000 000		8 200 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 467 000	13 467 000
Summa ställda säkerheter	13 467 000	13 467 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

AL & GTH TL TN W

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

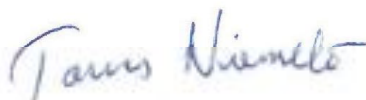
Stockholm 12/5 2019



Henrik Vignér, ordförande



Gudrun Hjorth, kassör



Thomas Niemelä



Tommy Zetterberg



Alexander Jarl

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2019



Eva Stein
Auktoriserad revisor