

Årsredovisning

för

Brf Harvpinnen 11 & 12

769606-5767

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Harvpinnen 11 & 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-10 och fastigheten förvärvades 2015-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-26 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens 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.

Byggnadens uppvärmning är direktverkande el.

Harvpinnen 11 (Östgötagatan 85) byggdes under åren 1913-19 samt Harvpinnen 12 (Östgötagatan 83) har byggnadsår 1913-14.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till totalt 2 380 kvm, varav 2 066 kvm utgör lägenhetsyta och 314 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 5 hyreslokaler.

Lägenhetsfördelning

2 rok	15 st
3 rok	7 st
4 rok	5 st

Lokaler

Lokaler	Löptid t o m
Caféverksamhet	2020-09-30
Kontor	2022-09-30
Pizzeria	2021-12-31
Kontor	2022-07-31
Lokal - ombildning till bostadsrätt pågår.	

Samtliga lokaler har 9 månaders uppsägningstid och kontrakten förlängs med 3 år.

Föreningen har inga garage- eller parkeringsplatser.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2017. Vid behov kan den komma att revideras i framtiden.

Plan

- 2020 Indragning av fiber
- 2020 Ommålning av skyltfönster
- 2021 Översyn yttertak (2021-2024)
- 2022 Ommålning och utbyte av vissa fönster (2022-2025)
- 2022 Ompputsning av fasader (2022-2025)
- 2025 Översyn av avloppssystem, ev relining

Avtal

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| - Ekonomisk förvaltning | Princip Redovisning AB |
| - Yttre underhåll | TEKAB Fastighetsskötsel |
| - Bredband och digital-TV | ComHem |
| - Vatten och hushållssopor | Stockholm Vatten |
| - Returglas/grovsopor/returpapper | Recycling Stockholm |
| - Hissbesiktning | Hissbesiktningar i Sverige AB |
| - Hiss-service | Hissen Elektro Mekaniska |
| - Entrémattor | Berendsen |
| - Rådgivning | Fastighetsägarna |
| - Snöskottning | Fifty-Fifty Plåtslageri |
| - Fjärrvärme | Fortum Fjärrvärme |
| - El | Fortum Markets |
| - Revisor | Revidentia |
| - Hemsida | One.com |
| - Försäkring | Trygg-Hansa |

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedanstående åtgärder har genomförts under året 2019:

- * Besiktning av husets bottenplatta.
- * Byte av avloppsstammar i 83:ans bottenplatta.
- * Omförhandlat hyresavtal med lokalhyresgäst (Reactor).
- * Omförhandlat hyresavtal med lokalhyresgäst (Pizzeria Tusen och En natt).
- * Ny lokalhyresgäst, Hello Studio. Karmosinas hyresavtal har överlåtits med nytt hyresavtal.
- * Fettavskiljare inkl ozongenerator installerat hos pizzerian.
- * Nytt avtal för tömning och service av ozongeneratoren tecknat.
- * Målning av vattenskadat innetak i 83:an.
- * Återställning av vattenskadad lägenhet i 83:an klar.

- * Tvättmaskin i 83:an har åtgärdats.
- * Torkskåpen i båda portarna har åtgärdats.
- * Nytt avtal gällande entrémattor har tecknats.
- * Kalibrering av hissen i 83:an.
- * Uppfräschning av lokal inför ombildning.
- * Åtgärd av reva i takplåt.
- * Utbyte av låskista till källardörren i 85:an.
- * Väggar ner till källarna har spacklats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början och slut 50 st. Under året har 3 st överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift (2,5% av gällande prisbassbelopp) och pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren (1% av gällande prisbassbelopp).

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.
- Andrahandsupplåtelse är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Styrelsens har efter ordinarie stämma den 2019-04-23 haft följande sammansättning:

Carola Björnfot	Ordförande
Judit Benedek	Ledamot
Pernilla Gyllner	Ledamot
Marcus Hammenstad	Ledamot
Åsa Öhman	Ledamot

Andreas Bjurenborg	Suppleant
Otto Fischer	Suppleant
Hannes Hedlund	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sylvia Ceamanos Auktoriserad revisor

Föreningen höjde avgifterna med 10% fr o m den 1 januari 2020.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 662	1 510	1 388	1 385
Resultat efter finansiella poster	-1 083	-1 028	-753	-1 843
Soliditet (%)	73,3	69,9	72,0	72,0

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	84 651 401		84 651 401
Upplåtelseavgift	109 188		109 188
Kapitaltillskott balkonger		2 180 002	2 180 002
Fond för yttre underhåll	386 986	154 355	541 341
Avsättning balkongunderhåll	14 280	12 096	26 376
Balanserat resultat	-3 185 196	-1 182 049	-4 367 245
Årets resultat	-1 027 694	-55 310	-1 083 004
Belopp vid årets utgång	80 948 965	1 109 094	82 058 059

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 367 245
årets förlust	-1 083 005
	-5 450 250

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	233 121
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-404 000
i ny räkning överföres	-5 279 371
	-5 450 250

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 662 221	1 509 601
Övriga rörelseintäkter	3	542 194	0
Summa rörelseintäkter		2 204 415	1 509 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 823 336	-1 346 355
Övriga externa kostnader	5	-383 071	-135 401
Personalkostnader	6	-38 506	-36 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-562 045	-515 450
Summa rörelsekostnader		-2 806 958	-2 034 004
Rörelseresultat		-602 543	-524 403
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-480 462	-503 291
Summa finansiella poster		-480 462	-503 291
Resultat efter finansiella poster		-1 083 005	-1 027 694
Resultat före skatt		-1 083 005	-1 027 694
Årets resultat		-1 083 005	-1 027 694

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	110 917 675	111 479 720
Summa materiella anläggningstillgångar		110 917 675	111 479 720
Summa anläggningstillgångar		110 917 675	111 479 720
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		585 567	347 973
Övriga fordringar		10	21 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	40 978
Summa kortfristiga fordringar		585 577	410 280
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		433 858	3 980 714
Summa kassa och bank		433 858	3 980 714
Summa omsättningstillgångar		1 019 435	4 390 994
SUMMA TILLGÅNGAR		111 937 110	115 870 714

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 966 967	84 774 869
Fond för yttre underhåll		541 341	386 986
Summa bundet eget kapital		87 508 308	85 161 855
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 367 245	-3 185 195
Årets resultat		-1 083 005	-1 027 694
Summa fritt eget kapital		-5 450 250	-4 212 889
Summa eget kapital		82 058 058	80 948 966
Långfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 000 000	31 695 000
Övriga skulder		0	108 096
Summa långfristiga skulder		29 000 000	31 803 096
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		88 439	200 295
Skatteskulder		205 588	194 084
Övriga skulder		137 074	2 272 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		447 951	451 385
Summa kortfristiga skulder		879 052	3 118 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 937 110	115 870 714

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	100 år
Balkonger	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	934 615	849 650
Lokalhyra	711 563	598 712
Fastighetsskatt	68 956	61 238
Kompensation uppsägn hyresavtal	-57 850	0
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	3 699	0
Påminnelseavgifter	1 238	0
	1 662 221	1 509 600

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	392 706	0
Inbet fettavskiljare lokal	140 000	0
Övriga ersättningar	9 488	0
	542 194	0

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	50 625	29 298
Fastighetskötsel	55 760	27 063
Snöröjning/sandning	16 329	0
Trädgård/markytor	7 611	1 426
Besiktning hiss	0	2 625
Hiss	68 350	42 036
Entrémattor	7 765	7 610
Fastighetsförsäkring	108 757	68 394
Rep/underhåll lokal	142 846	0
Rep/underhåll bostad	44 046	0
Stambyte	404 015	0
Övriga reparationer	243 210	663 305
El	107 091	129 428
Värme	62 245	65 311
Vatten/avlopp	70 460	65 816
Sophämtning/renhållning	17 899	27 340
Källsortering	99 228	100 991
Kabel-TV	9 177	5 297
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	108 249	97 339
Övriga fastighetskostnader	199 673	13 076
	1 823 336	1 346 355

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	0	12 709
Arvode ekonomisk förvaltning	60 755	0
Arvode ekonomisk förvaltn tid förvaltare	12 535	53 902
Styrelse-/medlemsmöten	2 292	900
Konsult-/advokatarvoden	247 149	58 185
Bankkostnader	7 296	3 134
Föreningsavgifter	6 537	6 571
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	9 296	0
Övriga förvaltningskostnader	13 851	0
Övriga externa kostnader	23 360	0
	383 071	135 401

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Arvode och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode och andra ersättningar	29 300	28 000
Sociala kostnader	9 206	8 798
Totala arvoden, andra ersättningar samt sociala avgifter	38 506	36 798

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader	480 462	503 291
	480 462	503 291

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 088 240	111 088 240
Balkongbygge	2 195 555	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 283 795	111 088 240
Ingående avskrivningar	-1 804 075	-1 288 625
Årets avskrivningar	-562 045	-515 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 366 120	-1 804 075
Utgående redovisat värde	110 917 675	109 284 165
Taxeringsvärden byggnader	29 303 000	26 098 000
Taxeringsvärden mark	48 404 000	34 226 000
	77 707 000	60 324 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	0	2 695 000
Stadshypotek ränta fn 2,130% villkorsändringsdag 2023-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek ränta fn 1,390% villkorsändringsdag 2020-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek ränta fn 1,050% villkorsändringsdag 2021-06-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek ränta fn 2,130% villkorsändringsdag 2023-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek ränta fn 1,390% villkorsändringsdag 2020-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek ränta fn 1,050% villkorsändringsdag 2021-06-01	2 500 000	2 500 000
	29 000 000	31 695 000

Föreningen har extraamorterat ett lån på 2 695 000 kr.

De lån som förfaller under 2020 har föreningen inte för avsikt att lösa utan att de kommer sättas om.

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	36 320 000	36 320 000
	36 320 000	36 320 000

Stockholm

Carola Björnfot
Ordförande

Pernilla Gyllner

Åsa Öhman

Judit Benedek

Marcus Hammenstad

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 april 2020



Harvuppen 11 & 12 ÅR 2019.pdf

(244285 byte)
SHA-512: b1252cac90215c503c6d6b602d4ff26c3af12
6c12f0b63d123d747ad8e3dfd3e624ebafb32961e5c661
2b245ba6279fe164cccb1c908b2a5e84870d2f339f453

Handlingarna är undertecknade av

2020-04-05 18:42:47 (CET)



Carola Björnfot

carolabjornfot@hotmail.com 197006178920
188.151.131.57
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-04-05 15:05:15 (CET)



Maria Pernilla Gyllner

pernilla.gyllner@gmail.com 197209161681
188.151.128.64
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-04-05 14:57:05 (CET)



Marcus Hammenstad

marcus@aspuddens.se 196503291038
94.234.37.237
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-04-05 13:09:13 (CET)



Maj Åsa Margareta Öhman

ohman.m.asa@gmail.com 197306050381
188.151.116.216
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-04-05 16:44:51 (CET)



Judit Benedek

benedek.se@gmail.com 195103309489
95.202.52.145
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-04-05 13:18:17 (CET)



Sylvia Ceamanos

sylvia.ceamanos@sonora.se 196601160085
185.45.120.6
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Harvuppen 11 & 12 ÅR 2019

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:

c404756262229e28385eeb104442d28dd26a6f9200c13a3274661f522712f2abea694bc09c9fd61bb03517e3e94b50a728b94b3f0c987bd38b0be26515e4f93b



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.