
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Harkranken
Org nr: 769607-0197



Dagordning vid föreningsstämma enl. § 29

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 16) Val av valberedning.
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- 18) Stämmans avslutande.
- 19) Övriga frågor

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Harkranken får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 610 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 200 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lysmasken 1-4 och Harkranken 1-4 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 83 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990-1991. Fastigheternas adress är Kalmgatan 38-46 i Johanneshov.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-07-01 med en årlig avgäld på 610 800 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
3	20	25	6	29	83

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
4	67

Total bostadsarea: 8 051 m²

Total lokalarea: 911 m²

Årets taxeringsvärde 162 968 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 162 968 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Förskola	890	2020-09-30
Kontor	21	2021-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 20,39 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Hisservice	Schindler Hiss AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Övervakning garage	Securitas
Utrustning, övervakning/larm UC och teknikinstallationer	KTC
Lokalvård	KEAB gruppen
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar AB

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Lysmasken 5. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar gatan förbi garaget.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 550 tkr och planerat underhåll för 707 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2013 och visar på ett underhållsbehov på 819 tkr per år för de närmaste tio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 100 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
OVK	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	50
Installationer	27
Huskropp utvändigt	4
Markytor	626

Planerat underhåll	År
Byte värmexlars	2018
Hissar	2018
Hissar	2019
Byte tvättstugeutrustning	2019

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Camilla Niva	Ordförande	Stämman	2018
Carin Cavalli-Björkman	Vice ordförande	Stämman	2018
Anette Helge	Sekreterare	Stämman	2018
Owe Stolpe	Kassör	Stämman	2019
Dag Urban Hoas	Ledamot	Stämman	2019
Tina Holm	Ledamot	Stämman	2019
Martin Gustafsson Magnusson	Avgått under året	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Hans Nilsson	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Lisa Hüge	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Fredrik Holmeros	Stämman
Joel Edding	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi börjar med det glädjande faktum att när det gäller den segdragna fasadfrågan kan vi skönja ljuset i tunneln, vi har tagit in juridisk hjälp vilket har belastat resultatet, mer information hoppas styrelsen kunna lämna senast på stämman.

Annat glädjande är att vi inte har behövt höja avgifterna, detta trots de ökade priser vi har haft hos olika leverantörer och en stor del av anledningen till detta är det ökade engagemang vi sett i föreningen, till exempel på våra städdagar, vilket skapar både ökad trivsel och minskade kostnader.

Utsmyckningen av trapphusen slutfördes under året och vi hoppas alla medlemmar uppskattar denna uppfräschning. De nya trädgårdsförvaltarna har levererat i enlighet med förväntningarna och vi hoppas på ett fortsatt bra samarbete. Vi har haft en satsning på att hemsidan ska vara en plats där mycket av den information medlemmarna behöver finns och är det något som saknas hoppas vi att det kommer till styrelsens kännedom så att vi kan åtgärda. För att underlätta bokning av tvättstuga och lokaler har föreningen möjliggjort åtkomst via hemsida och app, något som uppskattats av de boende.

En stor frustration under året har varit våra hissar, att de stått stilla, ibland i flera dagar, trots serviceavtal och felanmälan är helt enkelt inte acceptabelt.

Förskolegården upprustades under sommaren och vi räknar med att få bidrag från Boverket för detta. En del som gäller vattensamlingen på gården återstår men det är en mindre sak.

Gällande cykelförråden, bygglov finns och offerter för uppförande kommer att tas in under 2018. En fråga som lyftes på stämman 2017 var huruvida vi får det vi vill ha av vår förvaltare och för att säkerställa detta har vi haft möten med förvaltaren för att gå igenom avtalet och vad det konkret innebär för oss i föreningen.

Tack för 2017!

Medlemsinformation

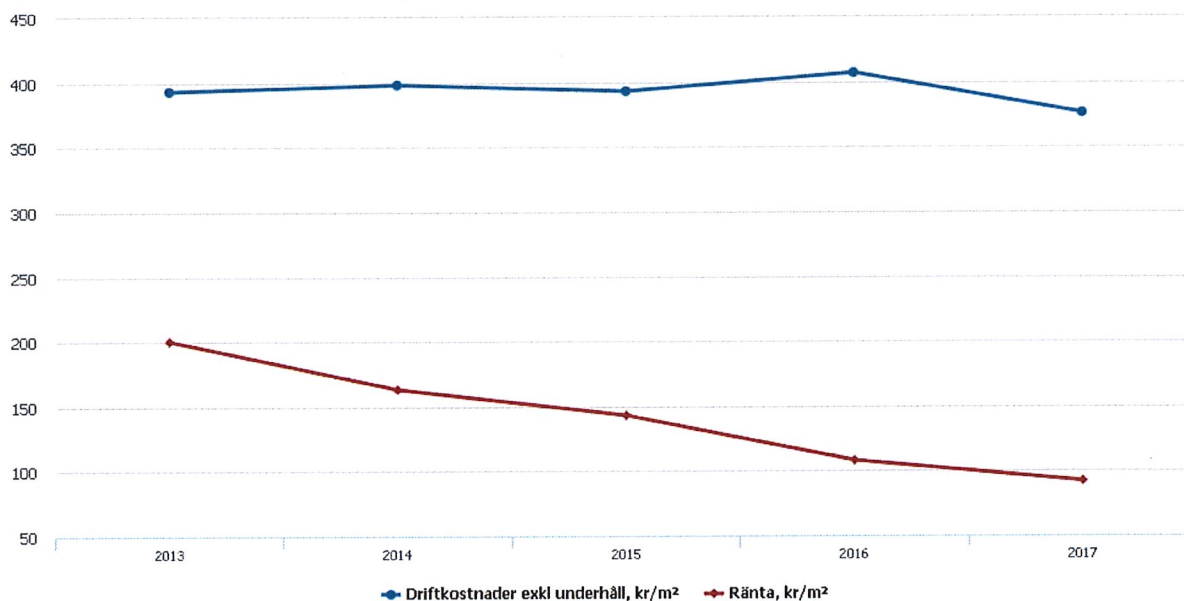
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer. Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7). Av föreningens 83 lägenheter är 75 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2011-01-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 642 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7 974	7 653	7 632	7 601	7 573
Resultat efter finansiella poster	590	932	713	86	-698
Soliditet %	70	70	69	66	66
Likviditet %	415	409	228	189	145
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	389	407	393	398	393
Ränta, kr/m²	92	108	143	163	200
Underhållsfond, kr/m²	511	467	350	255	192
Lån, kr/m²	5 091	5 136	5 190	5 801	5 883

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

B

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	92 322 997	13 222 820	4 189 331	-797 891	931 511
Disposition enl. årsstämmobeslut				931 511	-931 511
Reservering underhållsfond			1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-707 338	707 338	
Årets resultat					589 801
Vid årets slut	92 322 997	13 222 820	4 581 993	-259 042	589 801

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	133 621
Årets resultat	589 801
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	707 338
Summa	330 760

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	330 760
-----------------------------------	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 974 457	7 653 491
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 639	71 743
Summa rörelseintäkter		8 088 096	7 725 234
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 254 615	-3 689 881
Övriga externa kostnader	Not 5	-724 621	-436 267
Personalkostnader	Not 6	-123 977	-125 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 610 281	-1 610 281
Summa rörelsekostnader		-6 713 494	-5 862 654
Rörelseresultat		1 374 602	1 862 982
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		25 000	24 665
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 972	12 838
Räntekostnader och liknande poster	Not 8	-827 773	-968 572
Summa finansiella poster		-784 801	-931 069
Resultat efter finansiella poster		589 801	931 511
Årets resultat		589 801	931 511

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	147 678 378	149 208 593
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 120 343	1 200 409
Summa materiella anläggningstillgångar		148 798 721	150 409 002
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	261 880	329 622
Summa finansiella anläggningstillgångar		261 880	329 622
Summa anläggningstillgångar		149 060 601	150 739 026
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 775	27 708
Övriga fordringar	Not 13	85 591	89 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	302 690	232 705
Summa kortfristiga fordringar		390 056	349 880
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	8 290 005	6 004 634
Summa kassa och bank		8 290 005	6 004 634
Summa omsättningstillgångar		8 680 061	6 354 514
Summa Tillgångar		157 740 662	157 093 139

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	105 545 817	105 545 817
Fond för yttre underhåll	4 581 993	4 189 331
Summa bundet eget kapital	110 127 810	109 735 148
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-259 041	-797 891
Årets resultat	589 801	931 511
Summa fritt eget kapital	330 760	133 621
Summa eget kapital	110 458 570	109 868 769
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 668 874
Summa långfristiga skulder		45 668 874
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	360 000
Leverantörsskulder	Not 18	162 236
Övriga skulder	Not 19	41 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	991 760
Summa kortfristiga skulder	2 093 218	1 555 496
Summa Eget kapital och Skulder	157 740 662	157 093 139

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2112
Försäljningskostnad mäklararvode	Linjär	20	2031
Cykelförråd	Linjär	20	2026
Garagetak	Linjär	30	2037
Trapphus	Linjär	10	2017
Fasad	Linjär	25	2037

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 638 720	4 638 821
Hyror, bostäder	1 074 244	1 086 025
Hyror, lokaler	1 625 797	1 483 068
Hyror, garage	542 700	422 100
Hyror, cykelförråd	26 400	26 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 730
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-193
Debiterad fastighetsskatt	66 596	0
Summa nettoomsättning	7 974 457	7 653 491

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	9 408	0
Övriga lokalintäkter	15 100	16 000
Övriga avgifter	23 286	0
IT-avgifter	7 680	18 432
Pant- och överlåtelseavgifter	4 256	0
Övernattningslägenhet	15 000	14 900
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-72	-149
Övriga rörelseintäkter	2 605	0
Försäkringsersättningar	36 196	22 200
Summa övriga rörelseintäkter	113 639	71 743

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-707 338	-43 750
Reparationer	-550 365	-586 057
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-222 825	-218 924
Tomträttsavgäld	-610 800	-610 800
Försäkringspremier	-82 344	-78 334
Kabel- och digital-TV	-149 306	-149 296
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-8 663
Serviceavtal	-5 313	0
Obligatoriska besiktningar	-45 642	-62 399
Bevakningskostnader	-22 350	-41 132
Snö- och halkbekämpning	-14 692	-62 359
Förbrukningsinventarier	-8 915	-6 474
Vatten	-220 411	-209 636
Fastighetsel	-413 647	-402 473
Uppvärmning	-634 042	-622 548
Sophantering och återvinning	-156 738	-146 842
Trädgårdsskötsel	-192 385	-223 189
Städning	-217 502	-217 005
Summa driftkostnader	-4 254 615	-3 689 881

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ekonomisk och teknisk förvaltning	-380 157	-248 048
IT-kostnader	-17 520	-21 347
Arvode, yrkesrevisorer	-23 250	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-13 623	-24 128
Kreditupplysningar	-965	-844
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 152	0
Telefon och porto	-4 467	-2 621
Serviceavgifter	0	-1 112
Konsultarvoden	-171 798	-38 500
Bankkostnader	-1 375	-760
Advokat och rättegångskostnader	-106 313	-76 407
Summa övriga externa kostnader	-724 621	-436 267

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-95 735	-95 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-2 525
Sociala kostnader	-26 242	-26 298
Summa personalkostnader	-123 977	-125 823

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 947	12 209
Övriga ränteintäkter	25	629
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 972	12 838

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-827 773	-968 572
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-827 773	-968 572

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 217 229	150 217 229
Försäljningskostnader hyreslägenhet	141 400	141 400
Uttag bredband (fullt avskriven)	48 119	48 119
Fasad	6 449 869	6 449 869
Trapphus	372 907	372 907
	157 229 524	157 229 524
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	157 229 524	157 229 524

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 564 449	-5 336 709
Försäljningskostnader hyreslägenhet	-40 765	-33 576
Uttag bredband (fullt avskriven)	-48 119	-48 119
Fasad	-1 031 979	-773 985
Trapphus	-335 618	-298 327
	- 8 020 931	- 6 490 716

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 227 740	-1 227 740
Årets avskrivning försäljningskostnader hyreslägenhet	-7 189	-7 189
Årets avskrivning fasad	-257 995	-257 995
Årets avskrivning trapphus	-37 291	-37 291
	- 1 530 215	- 1 530 215
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 9 551 146	- 8 020 931

Restvärde enligt plan vid årets slut

147 678 378	149 208 593
147 678 378	149 208 593

Taxeringsvärden

Byggnader	96 220 000	96 220 000
Mark	66 748 000	66 748 000
Totalt taxeringsvärde	162 968 000	162 968 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning, vitvaror	119 822	119 822
Garagetak	1 193 588	1 193 588
Cykelförråd	805 606	805 606
Grindar till garage	195 086	195 086
Träningsredskap	23 704	23 704
	2 337 806	2 337 806
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 337 806	2 337 806

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Tvättstugeutrustning, vitvaror	-119 822	-119 420
Garagetak	-397 860	-358 074
Cykelförråd	-400 925	-360 645
Grindar till garage	-195 086	-195 086
Träningsredskap	-23 704	-23 704
	- 1 137 397	- 1 056 929

Årets avskrivningar

Garagetak	-39 786	-39 786
Cykelförråd	-40 280	-40 280
Tvättstugeutrustning, vitvaror		-402
	- 80 066	- 80 468

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 1 217 463 - 1 137 397

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 120 343 1 200 409

Varav

Maskiner och inventarier	1 120 343	1 200 409
--------------------------	-----------	-----------

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Andra långfristiga fordringar	261 880	329 622
Summa andra långfristiga fordringar	261 880	329 622

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 775	17 480
Kundfordringar	0	10 228
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 775	27 708

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	26 677	30 578
Skattekonto	58 914	58 889
Summa övriga fordringar	85 591	89 467

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 929	19 557
Förutbetalda driftkostnader	0	23 374
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 329	37 324
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	731	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 251	0
Förutbetald tomträttsavgäld	152 450	152 450
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	302 690	232 705

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	5 126 660	4 108 713
Transaktionskonto	3 160 345	1 892 921
Summa kassa och bank	8 290 005	6 004 634



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**2017-12-31 2016-12-31**

Inteckningslån	45 668 874	46 028 874
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-480 000	-360 000
Långfristig skuld vid årets slut	45 188 874	45 668 874

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,41 %	2018-01-30	4 250 124,00	0,00	0,00	4 250 124,00
NORDEA	1,69 %	2019-11-20	9 098 750,00	0,00	0,00	9 098 750,00
NORDEA	1,65%	2020-05-29	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
NORDEA	1,40%	2021-01-13	10 680 000,00	0,00	360 000,00	10 320 000,00
NORDEA	1,60%	2022-09-14	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
Summa			46 028 874,00	0,00	360 000,00	45 188 874,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 480 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**2017-12-31 2016-12-31**

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	480 000	360 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	480 000	360 000

Not 18 Leverantörsskulder**2017-12-31 2016-12-31**

Leverantörsskulder	324 326	162 236
Summa leverantörsskulder	324 326	162 236

Not 19 Övriga skulder**2017-12-31 2016-12-31**

Mottagna depositioner	46 300	41 500
Avräkning hyror och avgifter	730	0
Summa övriga skulder	47 030	41 500

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	83 930	118 748
Upplupna elkostnader	47 964	47 115
Upplupna värmekostnader	79 110	133 446
Upplupna kostnader för renhållning	4 705	4 560
Upplupna revisionsarvoden	23 500	23 000
Upplupna styrelsearvoden	125 000	125 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30 343
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	877 653	509 548
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 241 862	991 760

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	115 071 000	115 071 000
Varav outnyttjade panter i ägararkiv	25 752 000	25 752 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Johanneshov 2018-04-10

Ort och datum



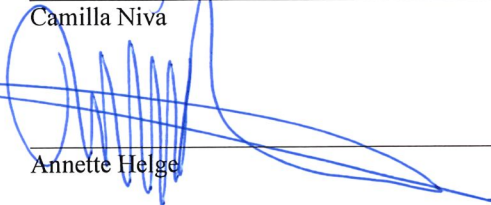
Owe Stolpe



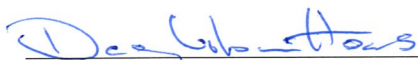
Camilla Niva



Carin Cavalli-Björkman



Annette Helge



Dag Urban Hoas

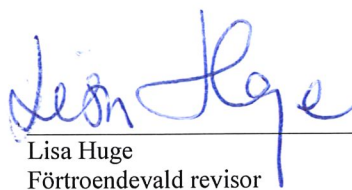


Tina Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-14



Per Engzell
Auktoriserad revisor
Engzells revisionsbyrå AB



Lisa Hüge
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Harkranken, org.nr 769607-0197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harkranken för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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.

Handwritten signature/initials

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Harkranken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

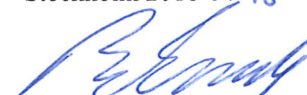
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

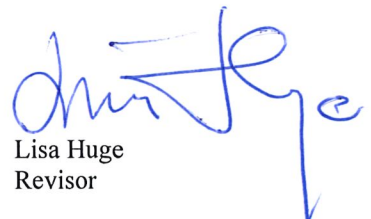
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-04-18



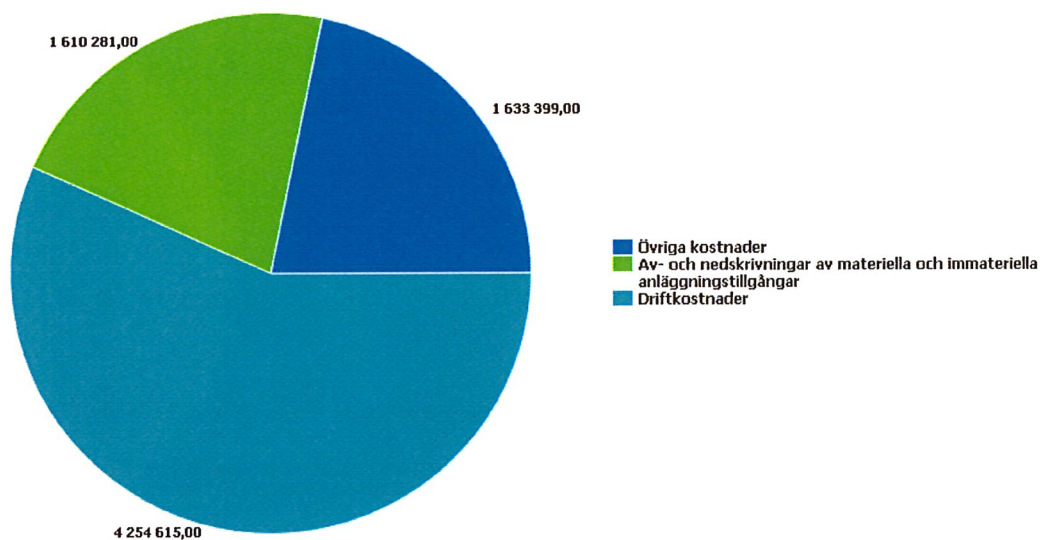
Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lisa Hüge
Revisor

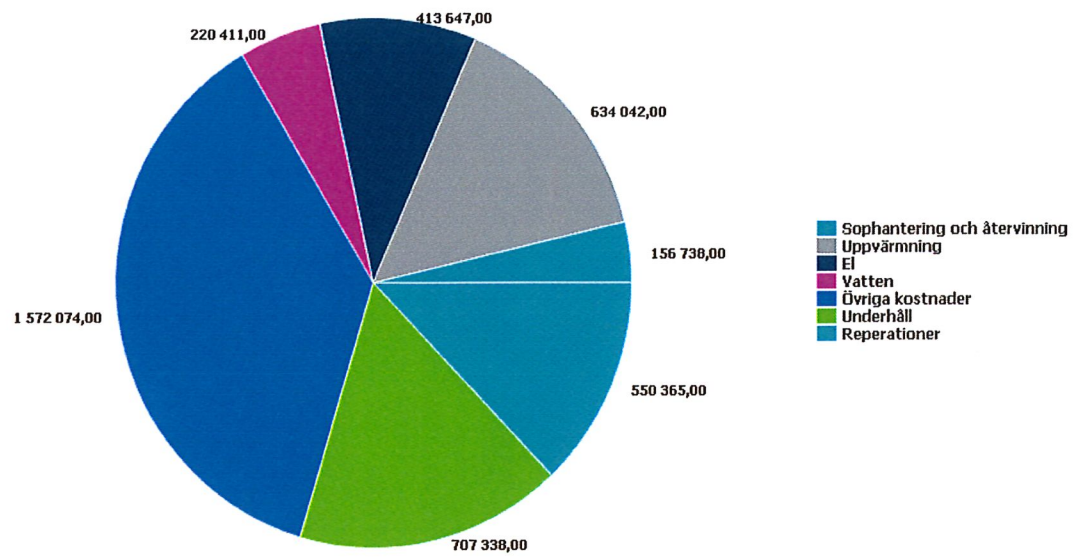
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 254 615	3 689 881
Övriga externa kostnader	724 621	436 267
Personalkostnader	123 977	125 823
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 610 281	1 610 683
Finansiella poster	784 801	931 069
Summa kostnader	7 498 295	6 793 722



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	100 347
Trädgårdsskötsel grundavtal	168 550	122 842
Trädgårdsskötsel extra debiterat	23 835	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	8 663
Serviceavtal	5 313	0
Inre skötsel/städ, grund	217 502	217 005
Obligatoriska besiktningkostnader	14 164	33 010
Hissbesiktning	31 478	29 389
Bevakningskostnader	22 350	41 132
Snö- och halkbekämpning	14 692	62 359
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	39 234	7 279
Rep Bostäder köpta tjänster Vitvaror	0	12 682
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	10 339	972
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	15 187	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	34 410	9 696
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	5 102	8 926
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	140 570	52 554
Rep Installationer köpta tjänster Värme	36 796	136 838
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	2 975	21 699
Rep Installationer köpta tjänster El	7 388	49 644
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	124 137	51 391
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	24 397	70 903
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	24 340	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	11 080
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	0	50 660
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	6 041	4 112
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	16 010	52 873
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	6 846
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	2 344	10 031
Övriga Reparationer	19 909	27 871
Vattenskador	41 185	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	50 000	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	10 584	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	43 750
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	16 315	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	4 375	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	615 590	0
UH Markytor köpta tjänster Markinventarier	10 474	0
Fastighetsel	413 647	402 473
Uppvärmning	634 042	622 548
Vatten	220 411	209 636
Sophämtning	156 738	142 493
Hyra container	0	4 349
Fastighetsförsäkring	82 344	78 334
Tomträttsavgälder	610 800	610 800
Kommunikation	149 306	149 296
Fastighetsskatt	222 825	218 924
Förbrukningsmaterial	8 915	6 474
Summa driftkostnader	4 254 615	3 689 881



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (kvm)	8 060 kr/kvm	8 060 kr/kvm
Belopp i kr	2017	2016
Arrendeavgifter	0	0
Bevakningskostnader	3	5
Fastighetsel	51	50
Fastighetsförsäkring	10	10
Fastighetsskatt	28	27
Förbrukningsmaterial	1	1
Hissbesiktning	4	4
Hyra container	0	1
Inre skötsel/städ, grund	27	27
Kommunikation	19	19
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	2	4
Rep Bostäder köpta tjänster Vitvaror	0	2
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	4	1
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	0	6
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	1	1
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	1
Rep Installationer köpta tjänster El	1	6
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	15	6
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	3	9
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	17	7
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	3
Rep Installationer köpta tjänster Värme	5	17
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	1
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	5	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	2	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	3	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	2	7
Serviceavtal	1	0
Självrisk	0	0
Snö- och halkbekämpning	2	8
Sophämtning	19	18
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Tomträttsavgälder	76	76
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	21	15
UH Installationer köpta tjänster Hissar	0	0
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	2	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	5
UH Installationer köpta tjänster Värme	1	0
UH Markytor köpta tjänster Markinventarier	1	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	6	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	1	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	76	0
Uppvärmning	79	77
Vatten	27	26
Vattenskador	5	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	12
Övriga Reparationer	2	3
Summa driftkostnader	4 832,04	4 190,67

BRF Harkranken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Harkranken i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

