

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

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
2018-01-01 till 2018-12-31

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 1 573 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 126 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	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

h @ dm

Föreningens väsentliga lokalavtal

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 19,44 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
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
Trädgårds- och vinterskötsel	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 592 tkr och planerat underhåll för 284 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 1 549 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
OVK	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Hissar	71 tkr
Fasader	213 tkr

Planerat underhåll

	År
Byte tvättstugeutrustning	2019
Hissar	2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Vald t.o.m. ordinarie stämma	Kommentar
Carl Magnus Wigström	Ordförande	2020	Från september 2018
Carin Cavalli-Björkman	Vice ordförande	2020	
Owe Stolpe	Kassör	2019	
Tina Holm	Ledamot	2019	
Christer Nodby	Ledamot	2020	
Dag Urban Hoas	Ledamot	2019	
Camilla Niva	Ordförande	2020	Avgick september 2018

Styrelsesuppleanter

	Vald t.o.m. ordinarie stämma
Hans Nilsson	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Vald t.o.m. ordinarie stämma
Lisa Hüge	Förtroendevald revisor	2019
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2019

Valberedning

	Vald t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Holmeros	2019
Joel Edding	2019

Handwritten signature in blue ink.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandskyddsrond genomförd

Överenskommelse träffad och avklarad med SEHED om fasaderna

Ett antal gavlars fasader justerades med full nedtagning av befintlig puts in till befintlig nätarmering med ny nätning, grundning, stockning, avfärgning till struktur och kulör lika intilliggande fasader. Mindre åtgärder gjordes på andra partier och affären ses nu som avslutad.

Hisskonsult har anlitats för att ta fram förfrågningsunderlag för utbyte av våra hissar

Styrelsen har fått ett antal offerter och väntas besluta leverantör under våren 2019.

Avtal Teknisk förvaltning

Avtalet med Riksbyggen som teknisk förvaltare har under året sagts upp, Driftia Förvaltning AB anlitas för teknisk förvaltning från 1 januari 2019.

Avtal Ekonomisk förvaltning

Avtal med Riksbyggen som ekonomisk förvaltare har under året förlängts tills vidare.

Snöskotningsavtal

Avtal har träffats med Två Smälänningar AB för snöröjning från 1 november 2018. Två Smälänningar är det företag som sedan tidigare står för föreningens trädgårdsskötsel.

Riktning av garageportar

Efter tidigare inbrottsförsök på garageportarna utfördes under hösten ett större arbete med nedmontering, svetsning och riktning av dessa.

Medlemsinformation

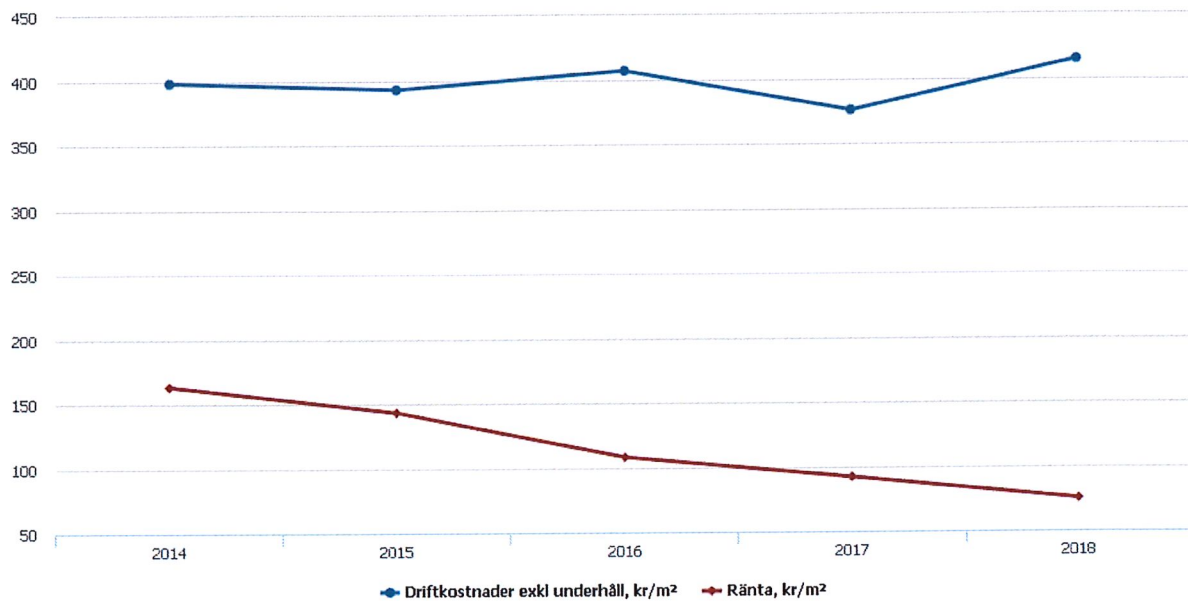
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4). Av föreningens 83 lägenheter är 75 upplåtna med 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 2018 uppgick i genomsnitt till 642 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 949	7 974	7 653	7 632	7 601
Resultat efter finansiella poster	1 553	590	932	713	86
Soliditet %	71	70	70	69	66
Likviditet %	584	415	409	228	189
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	417	389	407	393	398
Ränta, kr/m²	75	92	108	143	163
Underhållsfond, kr/m²	652	511	467	350	255
Lån, kr/m²	5 042	5 091	5 136	5 190	5 801

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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.

Handwritten signature: A. G. dm

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	92 322 997	13 222 820	4 581 993	-259 041	589 801
Disposition enl. årsstämmobeslut				589 801	-589 801
Reservering underhållsfond			1 549 000	-1 549 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-283 859	283 859	
Årets resultat					1 553 327
Vid årets slut	92 322 997	13 222 820	5 847 134	-934 381	1 553 327

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	330 760
Årets resultat	1 553 327
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 549 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	283 859
Summa	618 946

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **618 946**

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

Handwritten signature

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 949 024	7 974 457
Övriga rörelseintäkter	Not 3	432 025	113 639
Summa rörelseintäkter		8 381 049	8 088 096
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 019 976	-4 254 615
Övriga externa kostnader	Not 5	-473 809	-724 621
Personalkostnader	Not 6	-123 911	-123 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 572 990	-1 610 281
Summa rörelsekostnader		-6 190 389	-6 713 494
Rörelseresultat		2 190 660	1 374 602
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		15 510	25 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 788	17 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-671 631	-827 773
Summa finansiella poster		-637 333	-784 801
Resultat efter finansiella poster		1 553 327	589 801
Årets resultat		1 553 327	589 801

Handwritten signature/initials in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	146 185 454	147 678 378
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 040 277	1 120 343
Summa materiella anläggningstillgångar		147 225 731	148 798 721
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	189 406	261 880
Summa finansiella anläggningstillgångar		189 406	261 880
Summa anläggningstillgångar		147 415 137	149 060 601
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	5 232	1 775
Övriga fordringar	Not 12	83 765	85 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	235 220	302 690
Summa kortfristiga fordringar		324 217	390 056
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	10 903 411	8 290 005
Summa kassa och bank		10 903 411	8 290 005
Summa omsättningstillgångar		11 227 628	8 680 061
Summa tillgångar		158 642 765	157 740 662

Handwritten signature and initials.

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 545 817	105 545 817
Fond för yttre underhåll		5 847 134	4 581 993
Summa bundet eget kapital		111 392 951	110 127 810
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-934 381	-259 041
Årets resultat		1 553 327	589 801
Summa fritt eget kapital		618 946	330 760
Summa eget kapital		112 011 897	110 458 570
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	44 708 874	45 188 874
Summa långfristiga skulder		44 708 874	45 188 874
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	480 000	480 000
Leverantörsskulder	Not 16	605 375	324 326
Övriga skulder	Not 17	83 182	47 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	753 437	1 241 862
Summa kortfristiga skulder		1 921 994	2 093 218
Summa eget kapital och skulder		158 642 765	157 740 662

no
dm

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.

M  dm

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 638 648	4 638 720
Hyror, bostäder	1 062 672	1 074 244
Hyror, lokaler	1 545 556	1 625 797
Hyror, garage	542 700	542 700
Hyror, cykelförråd	26 400	26 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-144	0
Debiterad fastighetsskatt	133 192	66 596
Summa nettoomsättning	7 949 024	7 974 457

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	16 128	9 408
Övriga lokalintäkter	14 900	15 100
Övriga avgifter	45 540	23 286
IT-avgifter	0	7 680
Pant- och överlåtelseavgifter	17 465	4 256
Övernattningslägenhet	16 900	15 000
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-72
Övriga rörelseintäkter	320 732	2 605
Försäkringsersättningar	0	36 196
Summa övriga rörelseintäkter	432 025	113 639

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-283 859	-707 338
Reparationer	-592 318	-550 365
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-224 651	-222 825
Tomträttsavgäld	-610 800	-610 800
Försäkringspremier	-91 565	-82 344
Kabel- och digital-TV	-149 321	-149 306
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 500	0
Serviceavtal	0	-5 313
Obligatoriska besiktningar	-68 275	-45 642
Bevakningskostnader	-46 105	-22 350
Snö- och halkbekämpning	-2 869	-14 692
Förbrukningsinventarier	-16 939	-8 915
Vatten	-230 620	-220 411
Fastighetsel	-459 577	-413 647
Uppvärmning	-651 649	-634 042
Sophantering och återvinning	-160 783	-156 738
Trädgårdsskötsel	-210 344	-192 385
Städning	-214 503	-217 502
Summa driftkostnader	-4 019 679	-4 254 615

30 am

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ekonomisk och teknisk förvaltning	-376 965	-380 157
IT-kostnader	-15 038	-17 520
Arvode, yrkesrevisorer	-23 825	-23 250
Övriga förvaltningskostnader	-27 480	-13 623
Kreditupplysningar	-1 125	-965
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 124	-5 152
Telefon och porto	-4 830	-4 467
Konsultarvoden	0	-171 798
Bankkostnader	-2 310	-1 375
Advokat och rättegångskostnader	0	-106 313
Övriga externa kostnader	-1 112	0
Summa övriga externa kostnader	-473 809	-724 621

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-95 800	-95 735
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-26 111	-26 242
Summa personalkostnader	-123 911	-123 977

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-671 327	-827 773
Övriga räntekostnader	-304	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-671 631	-827 773



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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	-7 799 378	-6 571 638
Försäljningskostnader hyreslägenhet	-40 765	-33 576
Uttag bredband (fullt avskriven)	-48 119	-48 119
Fasad	-1 289 974	-1 031 979
Trapphus	-372 907	-335 619
	- 9 551 146	- 8 020 931
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	0	- 37 291
	- 1 492 924	- 1 530 215
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 044 070	- 9 551 146
Restvärde enligt plan vid årets slut	146 185 454	147 678 378
Taxeringsvärden		
Bostäder	151 600 000	151 600 000
Lokaler	11 368 000	11 368 000
Totalt taxeringsvärde	162 968 000	162 968 000
varav byggnader	96 220 000	96 220 000
varav mark	66 748 000	66 748 000

2018
on

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning, vitvaror	-119 822	-119 822
Garagetak	-437 649	-397 863
Cykelförråd	-441 208	-400 928
Grindar till garage	-195 086	-195 086
Träningsredskap	-23 704	-23 704
	- 1 217 469	- 1 137 403
Årets avskrivningar		
Garagetak	-39 786	-39 786
Cykelförråd	-40 280	-40 280
Tvättstugeutrustning, vitvaror	0	0
	- 80 066	- 80 066
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 297 535	- 1 217 469
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 040 277	1 120 343
Varav		
Maskiner och inventarier	1 040 277	1 120 343

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	189 406	261 880
Summa andra långfristiga fordringar	189 406	261 880

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 835	1 775
Kundfordringar	3 397	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 232	1 775

Handwritten signature/initials

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	24 851	26 677
Skattekonto	58 914	58 914
Summa övriga fordringar	83 765	85 591

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 545	20 929
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 313	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	37 329
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 642	731
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 270	91 251
Förutbetald tomträttsavgäld	152 450	152 450
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 220	302 690

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	5 145 397	5 126 660
Transaktionskonto	5 755 013	3 160 345
Summa kassa och bank	10 903 411	8 290 005

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	45 188 874	45 668 874
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-480 000	-480 000
Långfristig skuld vid årets slut	44 708 874	45 188 874

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,41%	2018-01-30	4 250 124,00	-4 250 124,00	0,00	0,00
NORDEA	0,41%	2019-01-30	0,00	4 250 124,00	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	10 320 000,00	0,00	480 000,00	9 840 000,00
NORDEA	1,60%	2022-09-14	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
Summa			45 668 874,00	0,00	480 000,00	45 188 874,00

* Senast kända räntesatser

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

Not 16 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	605 375	324 326
Summa leverantörsskulder	605 375	324 326

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lån under betalning	38 482	0
Mottagna depositioner	44 700	46 300
Avräkning hyror och avgifter	0	730
Summa övriga skulder	83 182	47 030

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	86 950	83 930
Upplupna elkostnader	56 766	47 964
Upplupna värmekostnader	75 655	79 110
Upplupna kostnader för renhållning	4 798	4 705
Upplupna revisionsarvoden	24 200	23 500
Upplupna styrelsearvoden	124 221	125 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 526	0
Beräknat förvaltningsarvode	1 593	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	361 728	877 653
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	753 437	1 241 862

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	115 071 000	115 071 000
Varav outnyttjade panter i ägararkiv	25 752 000	25 752 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

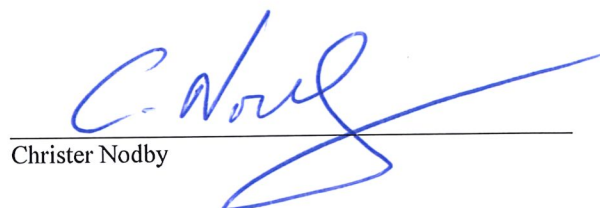
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Stockholm 2019-04-09

Ort och datum


Carl Magnus Wigström
Dag Urban Hoas
Carin Cavalli-Björkman
Owe Stolpe
Tina Holm
Christer Nodby

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-27


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 2018.

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 2018 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 att utföra 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, förfälskning, 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.

13
oh

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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2018 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 trygghetssätt.

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.

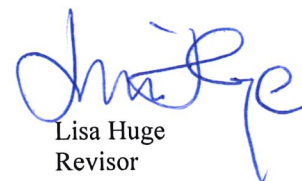
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

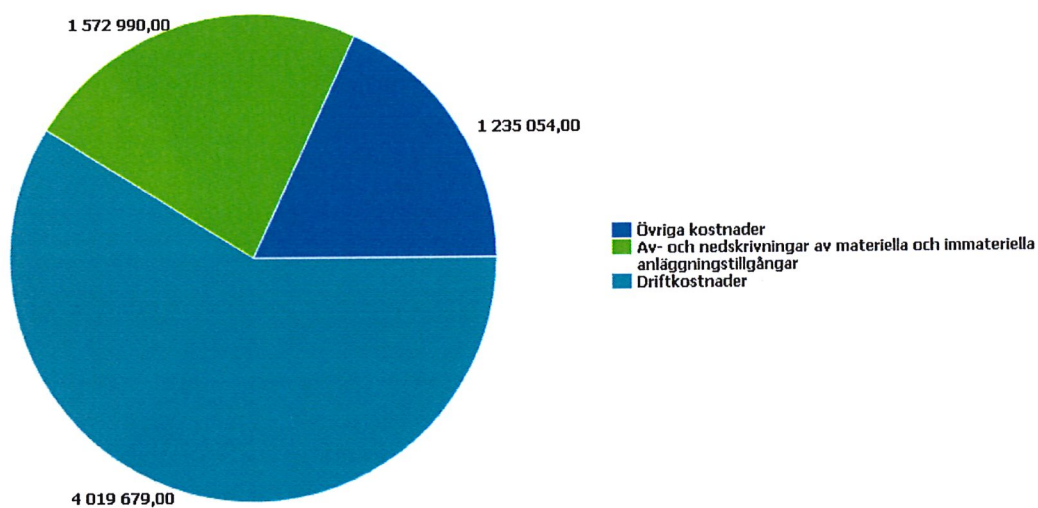
Stockholm 2019-04-27


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Lisa Hüge
Revisor

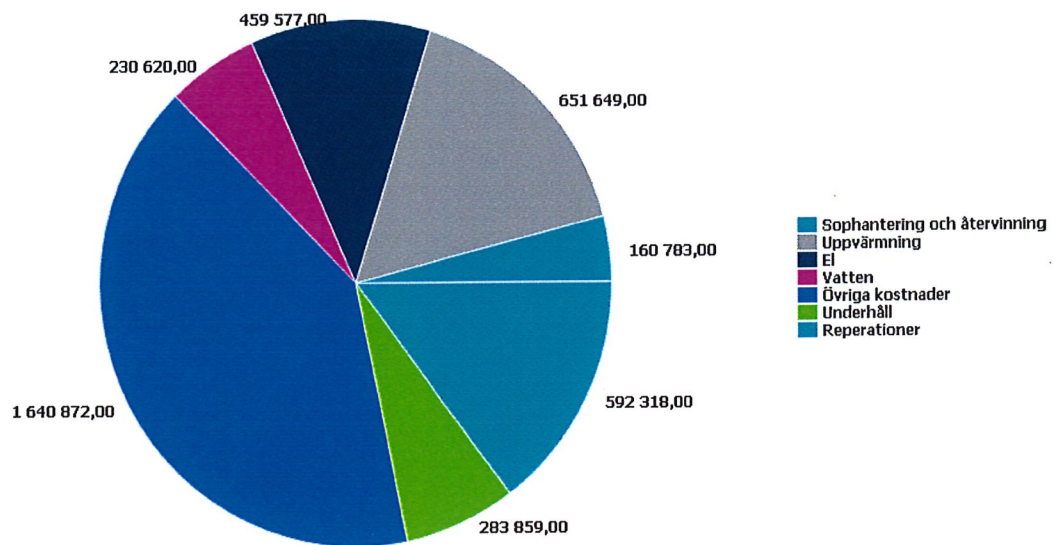
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 019 679	4 254 615
Övriga externa kostnader	473 809	724 621
Personalkostnader	123 911	123 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 572 990	1 610 281
Finansiella poster	637 333	784 801
Summa kostnader	6 827 722	7 498 295



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Trädgårdsskötsel grundavtal	171 416	168 550
Trädgårdsskötsel extra debiterat	38 928	23 835
Systematiskt brandskyddsarbete	5 500	0
Serviceavtal	0	5 313
Inre skötsel/städ, grund	211 380	217 502
Inre skötsel/städ, extra	3 123	0
Obligatoriska besiktningskostnader	28 844	14 164
Hissbesiktning	39 431	31 478
Bevakningskostnader	46 105	22 350
Snö- och halkbekämpning	2 869	14 692
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	17 638	39 234
Rep Bostäder köpta tjänster Målning & Tapetsering	1 504	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	152 706	10 339
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	11 559	15 187
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	14 463	34 410
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	5 102
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	35 305	140 570
Rep Installationer köpta tjänster Värme	54 780	36 796
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	24 454	2 975
Rep Installationer köpta tjänster El	20 710	7 388
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	107 725	124 137
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	9 548	24 397
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	3 167	24 340
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	57 232	6 041
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	16 907	16 010
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	2 525	2 344
Övriga Reparationer	0	19 909
Vattenskador	0	41 185
Vandalisering	62 093	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	50 000
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	10 584
UH Installationer köpta tjänster Hissar	71 250	0
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	16 315
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	4 375
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	212 609	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	615 590
UH Markytor köpta tjänster Markinventarier	0	10 474
Fastighetsel	459 577	413 647
Uppvärmning	651 649	634 042
Vatten	230 620	220 411
Sophämtning	153 758	156 738
Hyra container	7 025	0
Fastighetsförsäkring	91 565	82 344
Tomträttsavgälder	610 800	610 800
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	149 321	149 306
Fastighetsskatt	224 651	222 825
Förbrukningsmaterial	16 939	8 915
Summa driftkostnader	4 019 679	4 254 615



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
BOA	8 051 kr/kvm	8 051 kr/kvm
Belopp i kr	2018	2017
Bevakningskostnader	6	3
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	19	19
Fastighetsel	57	51
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	28	28
Förbrukningsmaterial	2	1
Hissbesiktning	5	4
Hyra container	1	0
Inre skötsel/städ, grund	26	27
Obligatoriska besiktningskostnader	4	2
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	2	4
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	7	1
Rep Installationer köpta tjänster El	3	1
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	13	15
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1	3
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	4	17
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	3	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	7	5
Reparation, utgift för köpta tjänster, bostäder	2	5
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	3
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	19	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	2	2
Serviceavtal	0	1
Snö- och halkbekämpning	0	2
Sophämtning	19	19
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Tomträttsavgälder	76	76
Trädgårdsskötsel extra debiterat	5	3
Trädgårdsskötsel grundavtal	21	21
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	26	0
UH Installationer köpta tjänster Hissar	9	0
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	2
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	1
UH Markytor köpta tjänster Markinventarier	0	1
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	6
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	1
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	76
Uppvärmning	81	79
Vandalisering	8	0
Vatten	29	27
Vattenskador	0	5
Övriga Reparationer	0	2

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

