

Årsredovisning för  
**Brf Hårnätet Fruängen**  
769608-9965

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

*M*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hårnätet Fruängen, 769608-9965 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Allmänt om verksamheten

#### **Förvaltningsberättelse**

##### **Föreningens ändamål**

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

##### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2011-05-12 hos Bolagsverket.

##### **Fakta om vår fastighet**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hårnätet 1	2003	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

##### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 3 645 kvadratmeter, varav 3 446 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 199 kvadratmeter utgör lokalyta.

##### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

Antal

1 rok 3

2 rok 13

3 rok 40

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Bilskola	59 kvm	2020-12-31
Restaurang	66 kvm	2020-09-30
Lager	48 kvm	2018-10-31
Verkstad	12 kvm	Tillsvidare

##### **Byggnadens tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030.  
Underhållsplanen uppdateras fortlöpande.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<b>Genomförda åtgärder</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Uppsnyggning av innergården	2017	Årlig aktivitet
Genomgång av fönster/balkongdörrar	2017	
Ny TV leverantör Ownit	2017	
Tilläggsisolering vind	2017	
Bytt ut dörrarna till matförråden	2017	

<b>Planerade åtgärder</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målning av källargångarna	2018	
Fasadrenovering	2018	Undersöker
Byte av armatur källarna	2018	

#### **Förvaltning**

##### **Leverantörer**

Trafikkontoret  
Ownit  
Nåkab HB  
Åkerlunds Fastighetservice

##### **Avtal**

Moloken  
Bredband/TV  
Snöröjning  
Löpande fastighetservice

#### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 52 st.  
Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits under året.  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Mathias Widmark	Ordförande
Lars Ingvar Tiberg	Vice ordförande
Eva Marja Perhoniemi	Kassör
Eva Birgitta Palo	Sekreterare

Chrisoffer Dahlin	Suppleant
-------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### **Revisorer**

Mats Lehtipalo	Ordinarie
----------------	-----------

#### **Valberedning**

Tobias Nyholm	Sammanställande
---------------	-----------------

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-05.

#### **Planerade underhållsarbeten:**

Fasad renovering.  
Målning av källargångarna samt byte av armaturen.  
Fortsatt arbete med innergården.

#### **Övrig information**

Under året har nio bostadsrätter bytt ägare och en hyresrätt har sålts av föreningen.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Årsavg/kvm Bostadsrätt	809	716	798	775
Hyror/kvm Hyresrätt	1 073	1 257	977	1 005
Lån/kvm Bostadsrätt	5 524	5 591	6 308	6 714
Elkostnad/kvm totalyta	18	16	15	17
Värmekostnad/kvm totalyta	138	140	133	135
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	27	23	23
Kapitalkostnad/kvm totalyta	39	68	101	151

### Förändringar i eget kapital

	Belopp vid Årets ingång	Dips. av föreg. års res.	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	23 245 000		528 000	23 773 000
Upplåtelseavgifter	17 883 343		2 167 000	20 050 343
Fond för yttre UH	1 229 720		133 833	1 363 553
Föregående års resultat	-5 419 815	241 398	-133 833	-5 312 249
Årets resultat	241 398	-241 398		304 649
<b>Vid årets slut</b>	<b>37 179 646</b>	<b>-</b>	<b>2 695 000</b>	<b>40 179 296</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -5 007 600, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-5 312 249
årets resultat	304 649
<b>Totalt</b>	<b>-5 007 600</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-5 007 600
<b>Summa</b>	<b>-5 007 600</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

///

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 140 458	2 952 647
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 140 458</b>	<b>2 952 647</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 981 775	-1 753 178
Personalkostnader		-129 445	-132 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-614 559	-604 230
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 725 779</b>	<b>-2 490 153</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>414 679</b>	<b>462 494</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 760	22 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 790	-243 408
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 030</b>	<b>-221 096</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>304 649</b>	<b>241 398</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>304 649</b>	<b>241 398</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>304 649</b>	<b>241 398</b>

*M*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	46 490 914	47 075 819
Inventarier, verktyg och installationer	6	293 132	322 786
Summa materiella anläggningstillgångar		46 784 046	47 398 605
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		46 784 046	47 398 605
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		786 656	784 557
Övriga fordringar		422	422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 904	118 079
Summa kortfristiga fordringar		909 982	903 058
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 163 909	8 108 448
Summa kassa och bank		11 163 909	8 108 448
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		12 073 891	9 011 506
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		58 857 937	56 410 111

W

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser / Stiftelsekapital		23 773 000	23 245 000
Upplåtelseavgifter		20 050 343	17 883 343
Fond för yttre underhåll		1 363 553	1 229 720
Summa bundet eget kapital		45 186 896	42 358 063
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 312 249	-5 419 815
Årets resultat		304 649	241 398
Summa fritt eget kapital		-5 007 600	-5 178 417
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 179 296</b>	<b>37 179 646</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	17 258 000	17 466 000
Övriga skulder		1 800	1 800
Summa långfristiga skulder		17 259 800	17 467 800
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		130 440	468 224
Övriga skulder		114 000	116 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 174 401	1 177 459
Summa kortfristiga skulder		1 418 841	1 762 665
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 857 937</b>	<b>56 410 111</b>

*M*



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Stambyte	2
-Värmeanläggning	4
-Bredband	2
-Tak	4
-Portar	4
-Asfaltering	5
-Fönster	4
-Inventarier	10
-Källarföråd	5

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### Nettoomsättning per rörelsegren

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	2 527 569	2 236 919
Hyror	578 182	678 090
Övriga rörelseintäkter	34 706	37 638
<b>Summa</b>	<b>3 140 457</b>	<b>2 952 647</b>

U

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel enl.avtal	36 588	36 656
Snöröjning	57 338	60 750
Städning entreprenad	69 044	59 946
Myndighetstillsyn	1 665	-
Gård	18 284	15 690
Förbrukningsmaterial	62	346
Rep. Hyreslägenheter	56 500	26 605
Rep. tvättstuga	6 175	29 825
Rep. entreer	1 750	7 875
Rep. lås	4 877	8 771
Rep. VVS	-	-
Rep. EI	-	800
Rep. skador/klotter	2 813	13 825
Rep. fasader	15 251	15 019
Rep. fönster	41 726	-
Övr. fastighetsrep	158 563	-
EI	64 066	58 758
Värme	502 072	508 768
Vatten	102 236	98 243
Sophämtning	22 344	20 219
Försäkring	36 406	34 970
Tomträttsavgäld	187 900	170 725
Kabel-TV	107 270	66 475
Fastighetsskatt	82 688	79 258
Förmedl.provision	25 000	50 000
Hyresförluster	-	15 728
Tele och datakommunikation	147 934	145 377
Fritids och trivselkostnader	7 840	6 184
Administration	11 152	8 204
Konsultarvode	79 250	73 850
Föreningsavg. Bostadsrätterna/Fastighetsägarna	5 860	5 860
Övriga fastighetskostnader	129 121	134 451
<b>Summa</b>	<b>1 981 775</b>	<b>1 753 178</b>

### Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	584 905	574 576
Inventarier, verktyg och installationer	29 654	29 654
<b>Summa</b>	<b>614 559</b>	<b>604 230</b>

W

## Not 5 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 834 989	50 834 989
	<u>50 834 989</u>	<u>50 834 989</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 759 170	-3 184 594
-Årets avskrivning enligt plan	-584 905	-574 576
	<u>-4 344 075</u>	<u>-3 759 170</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 490 914</b>	<b>47 075 819</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	463 195	463 195
Vid årets slut	<u>463 195</u>	<u>463 195</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-140 409	-110 755
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-29 654	-29 654
Vid årets slut	<u>-170 063</u>	<u>-140 409</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>293 132</b>	<b>322 786</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	2017-12-31	2016-12-31
SBAB 23308770	0,66%	7 025 000	7 125 000
SBAB 23308819	0,66%	4 737 500	4 787 500
SBAB 23308827	0,66%	5 495 500	5 553 500
<i>M</i>		<u>17 258 000</u>	<u>17 466 000</u>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Fastighetsinteckning	31 117 650	31 117 650
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 117 650</b>	<b>31 117 650</b>

W

## Underskrifter

Stockholm den 17 januari 2018



Mathias Widmark  
Ordförande



Lars Tiberger  
Vice ordförande

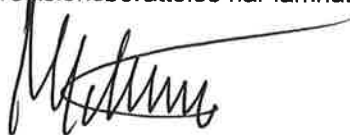


Marja Perhoniemi  
Ekonomiansvarig



Birgitta Palo  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/1 2018.



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hårnätet Fruängen  
Org.nr. 769608-9965

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hårnätet Fruängen för år 2017.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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:

M

- 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.

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

*M*



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hårnätet Fruängen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

*M*



Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 januari 2018

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR