

Årsredovisning för
Brf Hårnätet Fruängen
769608-9965

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

M

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hårnätet Fruängen, 769608-9965 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 2018-12-19 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 värde år är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 3645 kvadratmeter, varav 3446 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 11

3 rok 42

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Biiskola	59 kvm	2020-12-31
Restaurang	66 kvm	2020-09-30
Lager	48 kvm	2019-10-31
Verkstad	12 kvm	Tillsvidare

M

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:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Uppsnygning av innergården	2018	Årlig aktivitet
Målning av källargångarna	2018	
Byte av armatur källargångarna	2018	
Planerade åtgärder	År	Kommentar
Uppdatering av elskåp och el i undercentralen	2019	Påbörjat
Fasadrenovering	2019	Påbörjat
Byte av garageportar	2019	

Förvaltning

Leverantörer	Avtal
Trafikkontoret	Moloken
Ownit	Bredband/TV
Nåkab HB	Snöröjning
Åkerlunds Fastighetsservice	Löpande fastighetsservice
Takskotning	Björn Perssons plåt

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 52 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtit under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Marja Perhoniemi	Ledamot
Eva Birgitta Palo	Ledamot
Lars Ingvar Tiberg	Ledamot
Lars Mathias Widmark	Ledamot

Chrisoffer Dahlin Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Lehtipalo Ordinarie

Valberedning

Jonny Palmö Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-13.

Extra föreningsstämmor hölls 2018-05-17 och 2018-06-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Förbättringsarbetet med innergården fortlöper.

Målning av källargångarna

Byte av armatur i källargångarna

Uppdatering av stadgarna

M

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:
Fasad renovering.

Uppdatering av elskåp och el i undercentralen.

Byte av garageportarna.

Fortsatt arbete med innergården.

Övrig Information

Under året har 5 bostadsrätter bytt ägare.

W

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Årsavg/kvm Bostadsrätt	807	792	716	798
Hyror/kvm Hyresrätt	1 093	1 073	1 257	977
Lån/kvm Bostadsrätt	4 655	5 524	5 591	6 308
Elkostnad/kvm totalyta	17	18	16	15
Värmekostnad/kvm totalyta	144	138	140	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	28	27	23
Kapitalkostnad/kvm totalyta	32	39	68	101

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid Årets ingång	Dips. av föreg. års res.	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	23 773 000			23 773 000
Upplåtelseavgifter	20 050 343			20 050 343
Fond för yttre UH	1 363 553		133 833	1 497 386
Föregående års resultat	-5 312 249	304 649	-133 833	-5 141 433
Årets resultat	304 649	-304 649		419 184
Vid årets slut	40 179 296	-	-	40 598 480

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -4 722 249, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-5 141 433
årets resultat	419 184
Totalt	-4 722 249
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-4 722 249
Summa	-4 722 249

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

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 153 728	3 140 458
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 153 728	3 140 458
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 882 408	-1 981 775
Personalkostnader		-152 006	-129 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-616 855	-614 559
Summa rörelsekostnader		-2 651 269	-2 725 779
Rörelseresultat		502 459	414 679
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 901	31 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 18 176	-141 790
Summa finansiella poster		-83 275	-110 030
Resultat efter finansiella poster		419 184	304 649
Resultat före skatt		419 184	304 649
Årets resultat		419 184	304 649

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	45 903 713	46 490 914
Inventarier, verktyg och installationer	6	263 478	293 132
Summa materiella anläggningstillgångar		46 167 191	46 784 046
Summa anläggningstillgångar		46 167 191	46 784 046
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		795 023	786 656
Övriga fordringar		422	422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 954	122 904
Summa kortfristiga fordringar		921 399	909 982
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 806 894	11 163 909
Summa kassa och bank		9 806 894	11 163 909
Summa omsättningstillgångar		10 728 293	12 073 891
SUMMA TILLGÅNGAR		56 895 484	58 857 937

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser / Stiftelsekapital		23 773 000	23 773 000
Upplåtelseavgifter		20 050 343	20 050 343
Fond för yttre underhåll		1 497 386	1 363 553
Summa bundet eget kapital		45 320 729	45 186 896
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 141 433	-5 312 249
Årets resultat		419 184	304 649
Summa fritt eget kapital		-4 722 249	-5 007 600
Summa eget kapital		40 598 480	40 179 296
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 850 000	17 258 000
Övriga skulder		2 000	1 800
Summa långfristiga skulder		14 852 000	17 259 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		130 998	130 440
Övriga skulder		118 500	114 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 195 506	1 174 401
Summa kortfristiga skulder		1 445 004	1 418 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 895 484	58 857 937

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
-Källarförd	5

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	2 574 073	2 527 569
Hyror	555 510	578 182
Övriga rörelseintäkter	24 145	34 706
Summa	3 153 728	3 140 457

WA

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel enl.avtal	37 200	36 588
Snöröjning	92 064	57 338
Städning entreprenad	62 604	69 044
Myndighetstillsyn	1 130	1 665
Gård	8 416	18 284
Förbrukningsmaterial	-	62
Rep. Hyreslägenheter	513	56 500
Rep. tvättstuga	6 288	6 175
Rep. entreer	2 750	1 750
Rep. lås	7 296	4 877
Rep. VVS	4 905	-
Rep. Lokaler	37 413	-
Rep. skador/klotter	1 875	2 813
Rep. fasader	15 600	15 251
Rep. fönster	1 369	41 726
Underhåll källare	165 000	-
Övr. fastighetsrep	107 188	158 563
El	63 568	64 066
Värme	525 252	502 072
Vatten	107 007	102 236
Sophämtning	14 697	22 344
Försäkring	37 398	36 406
Tomträttsavgäld	192 200	187 900
Kabel-TV	61 236	107 270
Fastighetsskatt	85 320	82 688
Förmedl.provision	-	25 000
Tele och datakommunikation	147 121	147 934
Fritids och trivselkostnader	8 976	7 840
Administration	14 030	11 152
Konsultarvode	37 250	79 250
Föreningsavg. Bostadsrätterna/Fastighetsägarna	5 860	5 860
Övriga fastighetskostnader	30 882	129 121
Summa	1 882 408	1 981 775

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	587 201	584 905
Inventarier, verktyg och installationer	29 654	29 654
Summa	616 855	614 559

W

Not 5 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
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	-4 344 075	-3 759 170
-Årets avskrivning enligt plan	-587 201	-584 905
	<u>-4 931 276</u>	<u>-4 344 075</u>
Redovisat värde vid årets slut	45 903 713	46 490 914

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
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	-170 063	-140 409
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-29 654	-29 654
Vid årets slut	<u>-199 717</u>	<u>-170 063</u>
Redovisat värde vid årets slut	263 478	293 132

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	2018-12-31	2017-12-31
SBAB 23308770	0,77%	5 425 000	7 025 000
SBAB 23308819	0,77%	4 387 500	4 737 500
SBAB 23308827	0,77%	5 037 500	5 495 500
MM		14 850 000	17 258 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Fastighetsinteckning	31 117 650	31 117 650
Summa ställda säkerheter	31 117 650	31 117 650

W

Underskrifter

Stockholm den 25 januari 2019



Mathias Widmark
Ordförande



Lars Tiberg
Vice ordförande



Marja Ferhoniemi
Ekonomiansvarig



Birgitta Palo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/2 - 2019.



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 2018.

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 2018 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 eventuella 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 2018 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 revisionssed 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 13 februari 2019

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR