

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Husarvikens Park

Styrelsen för Brf Husarvikens Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Skuleskogen Samfällighetsförening som förvaltar GA:3 (yttre miljö och sophantering) och GA:4 (garage). Föreningens andel är 20% respektive 23%. Samfälligheten har hand om gården, sopsugen och garaget.

Föreningen är även medlem i Husarvikens Samfällighetsförening som förvaltar GA:5 (VA). Föreningens andel är 28%. Samfälligheten har hand om vatten- och fjärrvärmeanläggningen.

Fakta om fastigheten

Föreningens tomträtt har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning
Skuleskog 3

Förvärv

2013-06-24

Kommun

Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Tomträtten bebyggdes 2012-2013 och består av 1 flerbostadshus i 8 våningar och källare.

Fastighetens värdeår är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 816 kvadratmeter, varav 2 404 kvm utgör lägenhetsyta, 146 kvm lokalyta och 266 kvm garageyta.

Byggnadens tekniska status

Fastigheten färdigställdes under 2013.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Förvaltnings AB Brinkeberg:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Serviceavtal:

A Skoglund Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Evident Clean AB	Trappstädning
Kone AB	Hisservice
Com Hem	Kabel-TV

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har amorterat 700 000 SEK.
- 8 nya förråd blev färdiga.
- 5-årsbesiktning genomfördes. Garantiåtgärder för lägenheterna har slutförts. Fortfarande i diskussion MVB angående åtgärder för fasaden och balkongerna.
- Föreningens egen hemsida lanserades.

Medlemsinformation

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	7	17	1

Föreningen upplåter även 14 garageplatser med hyresrätt.

I lokalen bedrivs sedan 2015-11-01 restaurang.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokalen.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 st överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Tom Vreys	Ordförande
Philip Björk	Kassör
Kerstin Elwin	Ledamot
Åsa Källsten	Ledamot
Jon Svensson	Ledamot
Titia Lönnström	Suppleant

Revisor

Ulrika Romson	Ordinarie extern	Grant Thornton Sweden AB
Martina Ingegerd Blank	Suppleant extern	Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Susanne Bergman
Felicia Viklund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-27.

Föreningens ekonomi

2013-06-24 köpte föreningen samtliga aktier i Fastighets AB Skuleskogen 4-5. Samma dag förvärvade bostadsrättsföreningen tomträtten Skuleskogen 3 från det då helägda dotterbolaget för bokfört värde.

Fastighets AB Skuleskogen 4-5 försattes 2014-03-19 i frivillig likvidation.

Restaurangavtalet med Annies Asien Restaurang AB har överlåtits på ny hyresgäst, Karlsru AB från 2018-04-01.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	692	692	692	692
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 966	6 257	6 257	6 257
Nettoomsättning	2 258	1 760	2 191	2 159
Resultat efter finansiella poster	-228	-714	-10	-205
Soliditet (%)	89,8	89,4	89,5	56,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 885 000	29 000	1 080 070	-1 593 091	-714 162	131 686 817
Reservering till fond för yttre underhåll			270 942	-270 942		0
Disposition av föregående års resultat:				-714 162	714 162	0
Årets resultat					-227 579	-128 204
Belopp vid årets utgång	132 885 000	29 000	1 351 012	-2 578 195	-227 579	131 459 238

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 307 253
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-270 942
årets förlust	-227 579
	-2 805 774
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 805 774
	-2 805 774

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 178 960	1 760 162
Övriga intäkter		79520	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 258 480	1 760 162
Rörelsekostnader	3		
Övriga externa kostnader		-1 552 877	-1 455 142
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-738 960	-738 960
Summa rörelsekostnader		-2 291 836	-2 194 102
Rörelseresultat		-33 357	-433 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 222	-280 222
Summa finansiella poster		-194 222	-280 222
Resultat efter finansiella poster		-227 579	-714 162
Resultat före skatt		-227 579	-714 162
Årets resultat		-227 579	-714 162

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

143 964 798

144 703 758

Summa materiella anläggningstillgångar

143 964 798

144 703 758

Summa anläggningstillgångar

143 964 798

144 703 758

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1

0

Övriga fordringar

6

48

23

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

269 355

264 220

Summa kortfristiga fordringar

269 404

264 243

Kassa och bank

Kassa och bank

2 044 901

2 344 912

Summa omsättningstillgångar

2 314 305

2 609 155

SUMMA TILLGÅNGAR

146 279 103

147 312 913

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		132 885 000	132 885 000
Upplåtelseavgifter		29 000	29 000
Fond för yttre underhåll		1 351 012	1 080 070
Summa bundet eget kapital		134 265 012	133 994 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 578 195	-1 593 091
Årets resultat		-227 579	-714 162
Summa fritt eget kapital		-2 805 774	-2 307 253
Summa eget kapital		131 459 238	131 686 817
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 342 075	15 042 075
Deposition		45 000	90 000
Summa långfristiga skulder		14 387 075	15 132 075
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 310	52 827
Skatteskulder		66 280	66 280
Övriga skulder		90 466	26 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	245 734	347 945
Summa kortfristiga skulder		432 790	494 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 279 103	147 312 913

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter	1 662 816	1 247 112
Garagehyror	323 700	329 550
Lokalhyror	192 443	183 499
	2 178 960	1 760 162

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	-37 063	-44 226
Städning	-41 050	-43 208
Förbrukningsmaterial	-21 480	-7 238
Hissbesiktning	-2 689	-2 681
Serviceavtal	-11 253	-15 972
	-113 535	-113 325

Reparationer

Dörrar & lås	-10 375	-60 446
Ventilation	-13 406	-9 381
Lokaler	0	-8 250
VVS	-2 230	-3 781
Byggnad	-99 375	-6 188
Fönster	-20 494	-20 825
Hissar	-5 919	0
	-151 799	-108 871

Taxebundna kostnader

Elektricitet	-58 512	-53 697
	-58 512	-53 697

Övriga driftskostnader

Försäkringspremie	-47 700	-18 604
Tomträttsavgäld	-560 500	-560 500
Samfällighetsavgift	-371 093	-388 203
Kabel-TV	-58 321	-63 880
	-1 037 614	-1 031 187

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt	-33 140	-33 140
	-33 140	-33 140

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode	-34 796	-49 184
Förvaltningsarvode	-53 900	-56 208
Övriga förvaltningskostnader	-8 576	-7 180
Konsultarvode	-49 495	-2 350
Advokatkostnader	-11 510	0
	-158 277	-114 922

Övriga externa kostnader

	-1 552 877	-1 455 142
--	-------------------	-------------------

Not 4 Medelantalet anställda

Bostadsrättsföreningen har ej haft någon anställd personal. Beslutat styrelsearvode för 2018 uppgår till 10 000kr. Styrelsen har beslutat att avstå arvode 2018.

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	147 791 975	147 791 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 791 975	147 791 975
Ingående avskrivningar	-3 088 217	-2 349 257
Årets avskrivningar	-738 960	-738 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 827 177	-3 088 217
Utgående redovisat värde	143 964 798	144 703 758
Taxeringsvärden byggnader	55 932 000	55 932 000
Taxeringsvärden mark	34 382 000	34 382 000
	90 314 000	90 314 000
Taxeringsvärde bostäder	87 000 000	87 000 000
Taxeringsvärde lokaler	3 314 000	3 314 000
	90 314 000	90 314 000

Not 6 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	48	23
	48	23

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Tomträttsavgäld	140 125	140 125
Kabel-TV	14 602	14 580
Samfällighetsavgift	75 473	61 815
Fastighetsförsäkring	39 155	47 700
	269 355	264 220

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek	0,80	2019-08-14	5 014 625	5 014 625
Nordea Hypotek	0,9	2021-06-16	4 320 000	5 020 000
Nordea Hypotek	0,9	2021-06-16	5 007 450	5 007 450
			14 342 075	15 042 075

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förbrukningsmaterial	1 400	1 060
Fastighetsskötsel	5 270	2 944
Elektricitet	0	5 128
Samfällighetsavgift	5 444	0
Beräknat revisionsarvode	37 000	40 000
Räntekostnader	2 076	59 938
Förutbetalda avgifter och hyror	194 544	238 875
	245 734	347 945

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000
	75 000 000	75 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Laddstolpar har installerats vid föreningens garageplatser. Bidrag erhålls 2018 för denna åtgärd vilket har skuldförts över årsskiftet.

Stockholm 2019-05-07



Tom Vreys
Ordförande



Philip Björk



Åsa Källsten



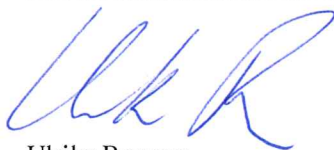
Kerstin Elwin



Jon Svensson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-09



Ulrika Romson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Husarvikens Park
Org.nr. 769622-7078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Husarvikens Park 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

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 Bostadsrättsföreningen Husarvikens Park 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 revisionssed 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.

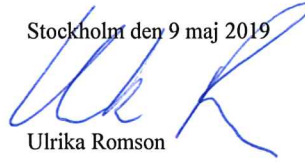
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

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 9 maj 2019



Ulrika Romson

Auktoriserad revisor