

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HUSARVIKENS PARK

Styrelsen för Brf Husarvikens Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 fjärrevärmeanläggningen.

Fakta om fastigheten

Föreningens tomrätt har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning
Skuleskog 3

Förvärv
2013-06-24

Kommun
Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

1PL

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

Under årets andra kvartal nedsattes hyran för alla medlemslägenheter tillfälligt till noll kronor. Denna nedsättning var av engångskaraktär och gjordes mot bakgrund av ett oväntat likviditetsöverskott efter en förlikning i en nu löst tvist. Föreningens försäkring flyttades till Länsförsäkringar Stockholm i december.

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.

JAL

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 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

Emma Mattisson	Ordförande
Philip Björk	Kassör
Kerstin Elwin	Ledamot
Tom Vreys	Ledamot
Åsa Källsten	Ledamot
Mattias Bexelius	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Revisor

Per Lundfors	Ordinarie extern	Grant Thornton Sweden AB
Ulrika Romson	Suppleant extern	Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Titia Lönnström
Lisa Rudebeck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

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.

Föreningen har tecknat ett lokalhyresavtal med Annies Asien Restaurang AB för perioden 2015-11-01
2018-10-31.



Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	692	692	692	692
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 257	6 257	6 257	6 262
Nettoomsättning	1 760	2 191	2 159	2 217
Resultat efter finansiella poster	-714	-10	-205	-221
Soliditet (%)	89,4	89,5	56,6	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	809 128	-1 311 988	-10 161	132 400 979
Reservering till fond för yttre underhåll			270 942	-270 942		0
Disposition av föregående års resultat:				-10 161	10 161	0
Årets resultat					-714 162	-714 162
Belopp vid årets utgång	132 885 000	29 000	1 080 070	-1 593 091	-714 162	131 686 817

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 322 149
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-270 942
årets förlust	-714 162
	-2 307 253
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 307 253
	-2 307 253

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

JPL

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 760 162	2 190 894
Övriga rörelseintäkter		0	281 730
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 760 162	2 472 624
Rörelsekostnader	3		
Övriga externa kostnader		-1 455 142	-1 477 779
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-738 960	-738 960
Summa rörelsekostnader		-2 194 102	-2 216 739
Rörelseresultat		-433 940	255 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 222	-266 047
Summa finansiella poster		-280 222	-266 046
Resultat efter finansiella poster		-714 162	-10 161
Resultat före skatt		-714 162	-10 161
Årets resultat		-714 162	-10 161

JPL

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

144 703 758

145 442 718

Summa materiella anläggningstillgångar

144 703 758

145 442 718

Summa anläggningstillgångar

144 703 758

145 442 718

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6

23

263

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

264 220

154 595

Summa kortfristiga fordringar

264 243

154 858

Kassa och bank

Kassa och bank

2 344 912

2 355 036

Summa omsättningstillgångar

2 609 155

2 509 894

SUMMA TILLGÅNGAR

147 312 913

147 952 612

1PL

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		132 885 000	132 885 000
Upplåtelseavgifter		29 000	29 000
Fond för yttre underhåll		1 080 070	809 128
Summa bundet eget kapital		133 994 070	133 723 128

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 593 091	-1 311 988
Årets resultat		-714 162	-10 161
Summa fritt eget kapital		-2 307 253	-1 322 149

Summa eget kapital

131 686 817 **132 400 979**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 042 075	15 042 075
Deposition		90 000	90 000
Summa långfristiga skulder		15 132 075	15 132 075

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		52 827	67 756
Skatteskulder		66 280	55 410
Övriga skulder		26 969	11 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	347 945	284 414
Summa kortfristiga skulder		494 021	419 558

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

147 312 913 **147 952 612**

JPL

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 skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter	1 247 112	1 662 816
Garagehyror	329 550	325 650
Lokalhyror	183 499	202 428
	1 760 161	2 190 894

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	-44 226	-36 093
Städning	-43 208	-39 311
Förbrukningsmaterial	-7 238	-5 754
Hissbesiktning	-2 681	-2 626
Serviceavtal	-15 972	-15 425
	-113 325	-99 209

100

Reparationer

Dörrar & lås	-60 446	-5 829
Ventilation	-9 381	0
Fasad	0	-21 816
Lokaler	-8 250	0
VVS	-3 781	0
Byggnad	-6 188	0
Fönster	-20 825	0
	-108 871	-27 645

Taxebundna kostnader

Elektricitet	-53 697	-50 803
	-53 697	-50 803

Övriga driftskostnader

Försäkringspremie	-18 604	-24 587
Tomträttsavgäld	-560 500	-560 500
Samfällighetsavgift inkl värme och vatten	-388 203	-405 896
Kabel-TV	-63 880	-40 350
	-1 031 187	-1 031 333

Fastighetsskatt

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

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode	-49 184	-57 975
Förvaltningsarvode	-56 208	-55 769
Övriga förvaltningskostnader	-7 180	-9 175
Konsultarvode	-2 350	-112 730
	-114 922	-235 649

Övriga externa kostnader

	-1 455 142	-1 477 779
--	-------------------	-------------------

Not 4 Personalkostnader

Bostadsrättsföreningen har ej haft någon anställd personal. Beslutat styrelsearvode för 2017 uppgår till 10 000 kr. Styrelsen har beslutat att avstå arvode 2017.



Not 5 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	147 791 975	147 791 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 791 975	147 791 975
Ingående avskrivningar	-2 349 257	-1 610 297
Årets avskrivningar	-738 960	-738 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 088 217	-2 349 257
Utgående redovisat värde	144 703 758	145 442 718
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

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	23	263
	23	263

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Tomträttsavgäld	140 125	140 125
Kabel-TV	14 580	14 470
Samfällighetsavgift	61 815	0
Fastighetsförsäkring	47 700	0
	264 220	154 595

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek	0,80	2018-03-02	5 014 625	5 014 625
Nordea Hypotek	3,60	2018-07-05	5 020 000	5 020 000
Nordea Hypotek	1,15	2018-07-05	5 007 450	5 007 450
			15 042 075	15 042 075

10/12

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förbrukningsmaterial	1 060	1 855
Fastighetsskötsel	2 944	2 944
Elektricitet	5 128	4 685
Samfällighetsavgift	0	2 753
Beräknat revisionsarvode	40 000	30 000
Räntekostnader	59 938	2 201
Förutbetalda avgifter och hyror	238 875	239 976
	347 945	284 414

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000
	75 000 000	75 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

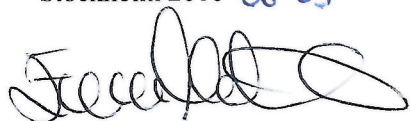
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under första halvan av 2018 har föreningen planerat och påbörjat en femårsbesiktning

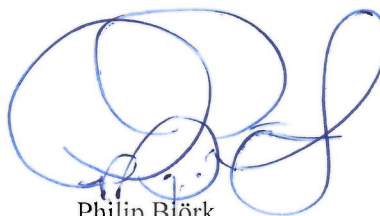
Vidare har föreningen i april 2018 överlätit kontraktet för lokalen till en ny sushirestaurangoperatör. I samband med överlåtelsen av kontraktet förlängdes avtalet till 1 april 2021. I maj 2018 byggdes åtta nya förråd i föreningens lokaler och föreningen amorterade 700 000 kr på sitt lån från Nordea Bank AB.

Jan

Stockholm 2018-06-03



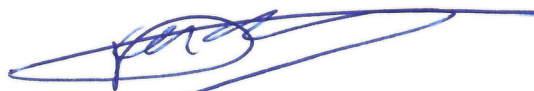
Emma Mattisson
Ordförande



Philip Björk
Kassör



Kerstin Elwin



Tom Vreys



Åsa Källsten

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-06-13



Per Lundfors
Auktoriserad revisor

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 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 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 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 uppger, 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.

PL

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 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 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.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 13 juni 2018



Per Lundfors

Auktoriserad revisor

