

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Harvpinnen 8
Org nr: 714000-2200



Styrelsens verksamhetsberättelse 2019

Styrelsen har under året haft 11 styrelsemöten. Vi har även genomfört en ordinarie föreningsstämma där 20 medlemmar var närvarande.

Arbetet med återställandet av källaren engagerade styrelsen under hela året. Det som från början såg ut att bli klart på ett par månader, utvecklades tyvärr till en riktigt besvärlig långbänk. Det blev dock väldigt fint till slut och budgeten för arbetet hölls.

Det har också tagit tid med renoverandet av fönstren i hyreslokalen. En erfarenhet vi gjort under året är att det är svårt att hitta hantverkare – framför allt till lite mindre arbeten.

Annat som styrelsen gjort under det gångna året

- Uppdaterat underhållsplanen för fastigheten
- Bytt vattenkran i pannrummet
- Införskaffat "bommar" med varningsflaggor för is (som inte behövts i år)
- Upphandlat entreprenör för OVK och genomfört OVK.
- Genomfört elrevision i fastigheten
- Tagit in offerter för renovering av el i trapphuset
- Skänkt bort gamla fönster till medlemmar
- Planerat för ny ventilationslösning för tvättstuga och torktumlare
- Fortsatt arbetet med att uppdatera hemsidan
- Förberett en app från ComHem att användas för kommunikation i föreningen
- Hanterat skador efter inbrottsförsök

Vi hade två städdagar, då vi också körde medlemmarnas grovsopor till tippen. Julstädningen avslutades med kaffe, glögg och kaka framför granen i entrén. Under våren genomförde vi också en cykelrensning och skänkte överblivna cyklar till återvinning.

Under året såldes sex lägenheter i fastigheten. Tre i uppgång B och tre i A.

För första gången på väldigt många år hade vi inte mindre än två inbrottsförsök – ett i juni och ett i november. Båda skedde från gården. Inget av försöken verkar dock ha varit framgångsrikt.

Styrelsen vill tacka alla som hjälpt till med skötseln av huset och ett särskilt tack till er som varit engagerade i de olika arbetsgrupperna. Det är också roligt att i vardagen se medlemmar byta glödlampor, olja dörrar, rensa ogräs, kasta skräp, ta bort reklam på brevlådor, städa lite extra i tvättstugan och annat. Ni bidrar till att vi slipper köpa in teknisk förvaltning och till att vi har en välmående, vacker och fungerande fastighet.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Balansräkning	8
Noter	9

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Harvpinnen 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 248 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Harvpinnen 8 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 39 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1927. Fastighetens adress är Ringvägen 139 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Vindslägenhet	Summa
5	28	5	1	39

Dessutom tillkommer:

Lokaler	
1	

Total bostadsarea	2 197 m ²
Total lokalarea	47 m ²

Årets taxeringsvärde	68 525 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 589 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,45 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

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 119 tkr och planerat underhåll för 119 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i December 2017 och visar på ett underhållsbehov på 2 548 tkr per för de närmaste 10 åren och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 158 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	40 500
Tak	78 800

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torbjörn Andersson	Ordförande	2020
Martin Johansson	Kassör	2020
Camilla Ederyd Lahne	Ledamot	2020
Anton Landehag	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Berg	Suppleant	2020
Cajsa Wallin	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Bergljung	2020
Åke Peterson	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

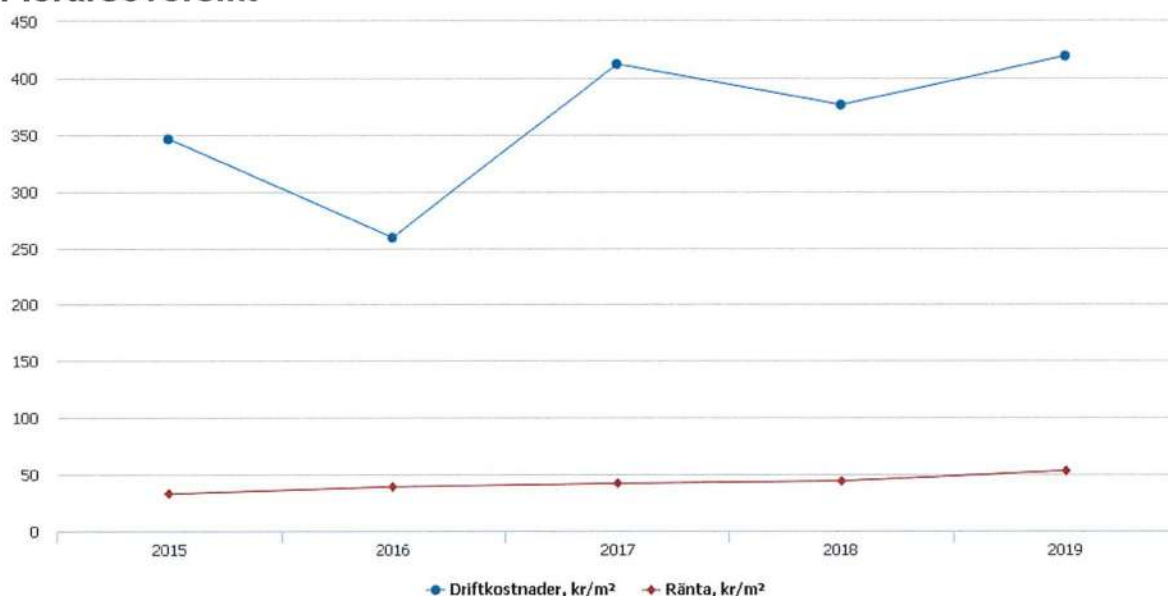
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2013-07-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 628 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 465	1 463	1 462	1 464	1 455
Resultat efter finansiella poster	83	173	241	257	38
Balansomslutning	9 571	9 717	9 638	9 539	9 430
Soliditet %	20	19	17	15	12
Likviditet %	358	568	446	306	106
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	628	628	630	630	626
Driftkostnader, kr/m ²	419	376	412	259	346
Ränta, kr/m ²	53	44	42	39	33
Underhållsfond, kr/m ²	346	306	172	218	166
Lån, kr/m ²	3 329	3 470	3 421	3 456	3 251

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	945 000	603 300	673 016	-575 275	173 460
Disposition enl. årsstämmobeslut				173 460	-173 460
Reservering underhållsfond			205 575	-205 575	
Ianspråktagande av underhållsfond			-119 296	119 296	
Årets resultat					83 262
Vid årets slut	945 000	603 300	759 295	-488 094	83 262

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-401 815
Årets resultat	83 262
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-205 575
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 296
Summa	-404 832

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 404 832

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 465 188	1 463 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 693	10 472
Summa rörelseintäkter		1 479 881	1 474 028
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-920 050	-825 755
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 628	-153 711
Personalkostnader	Not 6	-57 188	-61 836
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-164 965	-162 479
Summa rörelsekostnader		-1 281 831	-1 203 781
Rörelseresultat		198 050	270 248
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	556	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-115 343	-96 811
Summa finansiella poster		-114 787	-96 788
Resultat efter finansiella poster		83 262	173 460
Årets resultat		83 262	173 460

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 112 493	7 829 594
Summa materiella anläggningstillgångar		8 112 493	7 829 594
Summa anläggningstillgångar		8 112 493	7 829 594
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar	Not 11	87 839	87 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	25 481	24 156
Summa kortfristiga fordringar		113 321	111 995
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 345 043	1 776 107
Summa kassa och bank		1 345 043	1 776 107
Summa omsättningstillgångar		1 458 364	1 888 102
Summa tillgångar		9 570 857	9 717 696

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 548 300	1 548 300
Fond för yttre underhåll		759 295	673 016
Summa bundet eget kapital		2 307 595	2 221 316
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-488 094	-575 275
Årets resultat		83 262	173 460
Summa fritt eget kapital		-404 832	-401 815
Summa eget kapital		1 902 763	1 819 501
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 261 061	7 565 921
Summa långfristiga skulder		7 261 061	7 565 921
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	53 555	57 349
Leverantörsskulder	Not 15	55 447	65 645
Skatteskulder	Not 16	3 113	193
Övriga skulder	Not 17	15 977	15 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	278 941	193 110
Summa kortfristiga skulder		407 033	332 274
Summa eget kapital och skulder		9 570 857	9 717 696

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tak	Linjär	60
Fasad	Linjär	60
Stomme	Linjär	150
El-stammar	Linjär	50
Trapphus	Linjär	50
Värmeväxlare	Linjär	20
Hisskorg	Linjär	30
Fönster	Linjär	43
Ombyggnad källare	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 379 592	1 379 592
Hyror, lokaler	79 884	78 252
Debiterad fastighetsskatt-	5 712	5 712
Summa nettoomsättning	1 465 188	1 463 556

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Balkonginglasning	1 080	1 080
Övriga ersättningar	12 038	8 356
Fakturerade kostnader	360	180
Övriga rörelseintäkter	1 215	856
Summa övriga rörelseintäkter	14 693	10 472

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-119 296	-27 494
Reparationer	-118 683	-141 507
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 953	-60 033
Försäkringspremier	-38 302	-34 460
Kabel- och digital-TV	-61 958	-61 557
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 974	-15 229
Serviceavtal	-17 595	-11 252
Obligatoriska besiktningar	-22 356	-11 785
Förbrukningsinventarier	-15 399	-5 834
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 430
Vatten	-58 212	-57 114
Fastighetsel	-42 758	-56 239
Uppvärmning	-300 532	-289 846
Sophantering och återvinning	-12 486	-11 775
Förvaltningsarvode drift	-47 544	-40 200
Summa driftkostnader	-920 050	-825 755

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-70 264	-68 588
IT-kostnader	-1 706	0
Arvode, yrkesrevisorer	-26 125	-40 125
Övriga förvaltningskostnader	-26 140	-26 122
Kreditupplysningar	-675	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 128	-7 922
Telefon och porto	0	-2 006
Konsultarvoden	-938	-912
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 102	-4 236
Summa övriga externa kostnader	-139 628	-153 711

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-47 300	-47 200
Sociala kostnader	-9 888	-14 636
Summa personalkostnader	-57 188	-61 836

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-162 477	-162 479
Avskrivning Standardförbättring	-2 488	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-164 965	-162 479

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	538	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	18	23
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	556	23

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-115 343	-96 626
Övriga räntekostnader	0	-185
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-115 343	-96 811

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 472 974	9 472 974
Mark	736 300	736 300
	10 209 274	10 209 274
Årets anskaffningar		
Ombyggnad källare (färdigställd december 2019)	447 864	0
	447 864	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 657 138	10 209 274

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 379 680	-2 217 201
	-2 379 680	-2 217 201
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-162 477	-162 479
Årets avskrivning Standardförbättring	-2 488	0
	-164 965	-162 479
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 544 645	-2 379 680
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 112 493	7 829 594

Varav

Byggnader	6 930 817	7 093 294
Mark	736 300	736 300
Ombyggnad källare	445 376	0

Taxeringsvärden

Bostäder	67 600 000	51 800 000
Lokaler	925 000	789 000
Totalt taxeringsvärde	68 525 000	52 589 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 980 000</i>	<i>18 242 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 545 000</i>	<i>34 347 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	87 839	87 839
Summa övriga fordringar	87 839	87 839

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 878	8 668
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 603	15 488
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 481	24 156

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	500 538	0
Transaktionskonto	844 505	1 776 107
Summa kassa och bank	1 345 043	1 776 107

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	7 314 616	7 623 270
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-53 555	-57 349
Långfristig skuld vid årets slut	7 261 061	7 565 921

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,47%	2019-08-01	258 750,00	0,00	258 750,00	0,00
SBAB	1,57%	2021-09-08	488 750,00	0,00	5 000,00	483 750,00
SBAB	1,47%	2022-03-08	2 767 515,00	0,00	19 352,00	2 748 163,00
SBAB	1,47%	2022-03-08	2 887 849,00	0,00	20 192,00	2 867 657,00
SBAB	2,01%	2023-09-08	1 220 406,00	0,00	5 360,00	1 215 046,00
Summa			7 623 270,00	0,00	308 654,00	7 314 616,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 53 834 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	3 113	193
Summa skatteskulder	3 113	193

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	15 977	15 977
Summa övriga skulder	15 977	15 977

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna driftskostnader	0	2 154
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 000	0
Upplupna elkostnader	2 553	3 955
Upplupna vattenavgifter	9 726	0
Upplupna värmekostnader	38 456	40 490
Upplupna kostnader för renhållning	2 000	0
Upplupna revisionsarvoden	30 000	32 000
Upplupna styrelsearvoden	59 655	61 110
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	112 550	53 402
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278 941	193 110

Not 18 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	7 750 000	7 750 000

Not 19 Eventualförpliktelser

	Inga	Inga
--	------	------

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Stockholm 200601

Ort och datum

Torbjörn Andersson

Torbjörn Andersson

Martin Johansson

Martin Johansson

Anton Landehag

Anton Landehag

Camilla Ederyd Lahne

Camilla Ederyd Lahne

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-10
KPMG AB

Anna Lundeborn-Bengtsson

Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Harvpinnen 8, org. nr 714000-2200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Harvpinnen 8 för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 BRF Harvpinnen 8 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna 2020-06-10

KPMG AB

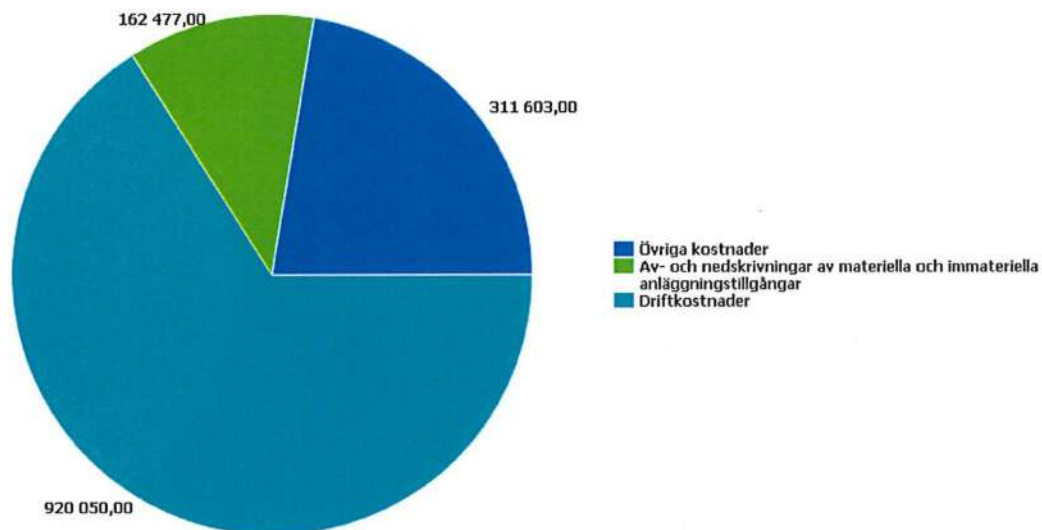


Anna Lundeborn-Bengtsson

Auktoriserad revisor

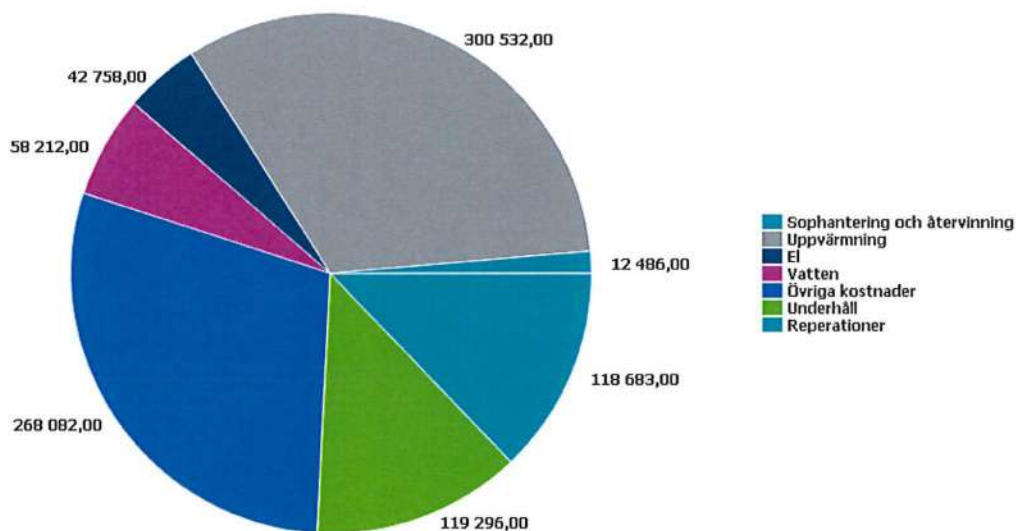
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	920 050	825 755
Övriga externa kostnader	139 628	153 711
Personalkostnader	57 188	61 836
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	164 965	162 479
Finansiella poster	114 787	96 788
Summa kostnader	1 394 130	1 300 569

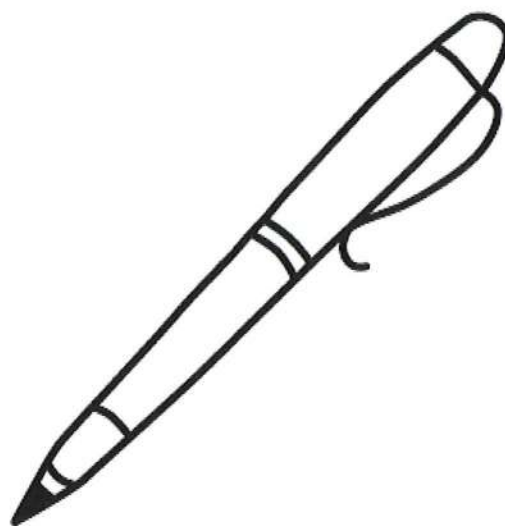


Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Trädgårdsskötsel extra debiterat	7 344	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1 974	15 229
Serviceavtal	17 595	11 252
Inre skötsel/städ, grund	40 200	40 200
Obligatoriska besiktningkostnader	9 900	0
Hissbesiktning	12 456	11 785
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	6 854
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	14 402	4 423
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	18 570	1 369
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	14 788	1 980
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	5 969	7 610
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	1 375
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	46 463
Rep Installationer köpta tjänster El	1 631	9 225
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	21 946	31 721
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	5 512	2 911
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	8 975	0
Summa driftkostnader	920 050	825 755



Styrelsens ord



BRF Harvpinnen 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Harvpinnen 8 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet