

Årsredovisning för

Brf Havsvyn

769633-9204

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsvyn, 769633-9204, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen består sedan oktober 2018 av:

Ordförande	Hermine Plantin
Vice ordförande	Doris Gustafsson
Ledamot	Birgitta Nyström

Styrelsen under perioden juli 2018-september 2018

Ordförande	Marie Brunnberg
Vice ordförande	Hans Björkwall
Ledamot	Hermine Plantin
Ledamot	Doris Gustafsson
Suppleant	Birgitta Nyström

Styrelsen under perioden mars 2018-juni 2018

Ordförande	Oskar Hellström
Ledamot	Marcus Nemeth
Ledamot	Linda Lillhammar
Ledamot	Marie Brunnberg
Suppleant	Birgitta Nyström

Revisor:

Ordinarie	Alexandra Lindqvist
Suppleant	Karin Hammarberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året:

- Diverse inköp till trädgård
- Köp av buskar för omplantering
- Inköp av nyckelskåp
- Bygglov/Balkonger
- Inglasning Balkonger
- Trivselregler/ordningsregler
- Inköp av skrivare/papper
- Försäljning av bostad
- Uppmaning om filterbyten
- Avsägelse av styrelseuppdrag

Under året har den nuvarande styrelsen haft 5 protokollförda styrelsemöten. Dessutom har styrelsen haft två arbetsmöten och flera informella träffar. Budgetmöte med Ekonomiservice skedde i december månad. Styrelsen beslutade att sandlåda från Sweax inte inköps detta år. Kompletteringsbuskar är inköpta och planterade av Kröns trädgård.

I våra 4 informationsbrev har vi tagit upp: trivselregler, ekonomifrågor, inglasning och information om filterbyten. Detta ska ske en gång om året och styrelsen beslutade att upphandla filter till samtliga medlemmar för att få ett bra pris.

Styrelsen beslöt att bygglovet angående inglasning betalas av föreningen. Vidare bestämdes att Nika, Karpia (Lumon) och Nordiska profilsystem var de företag som föreningsmedlemmarna kunde anlita. Lumon och Nika hade sina visningsvagnar uppställda vid vår vändplats för att visa sina produkter. Nordiska profilsystem bjöds in till dåvarande ordförande Marie Brunnberg där företagets produkter och tjänster presenterades för medlemmarna under trevliga former.

I informationsbrevet den 13/10 2018 informerades samtliga medlemmar om ändrade förhållanden i föreningens styrelse. Ordförande Marie Brunnberg och vice ordförande Hans Björkvall avsåg sina styrelseuppdrag utan motivering med omedelbar verkan.

Vi tre resterande styrelsemedlemmar samlades snabbt för att diskutera fortsatt strategi för styrelsearbetet.

Styrelsen inbjöd till Glöggningssmingel hos Doris Gustafsson som en trivselaktivitet för oss alla som uppskattades. Ett trevligt sätt att avsluta 2018 på.

Föreningens lån (Gäller fr o m 14/2 2019)

	Skuldbelopp	Ränta	Villkorsändring	Amortering 2018
SBAB	1 500 000	1,27 %	2022-02-14	0
SBAB	9 573 334	1,25 %	2019-12-09	0
SBAB	11 073 333	2,04 %	2022-12-09	0
SBAB	11 073 333	2,54 %	2025 12-09	0

Flerårsöversikt

	2018	2017	Belopp i kr
Nettoomsättning	904 692		
Resultat efter finansiella poster	86 328		
Soliditet, %	70	30	

Förändringar i eget kapital

	Medlems- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	46 995 000	-	-
Insättning medlemsinsatser	31 175 000		
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			86 328
Vid årets slut	78 170 000	-	86 328

Resultatdisposition

Föreningen föreslår att fritt eget kapital, 86 328 kronor disponeras enligt följande:

Årets resultat	86 328
Totalt	86 328

Avsättning till fond för yttre underhåll	70 950
Balanseras i ny räkning	15 378
Summa	86 328

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-02-10- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	904 692	-
Övriga rörelseintäkter	3	<u>209 301</u>	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 113 993	-
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-308 031	-
Övriga externa kostnader	5	-58 152	-
Personalkostnader	6,7	-40 417	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-300 792</u>	-
Summa rörelsekostnader		<u>-707 392</u>	-
Rörelseresultat		406 601	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-320 273</u>	-
Summa finansiella poster		<u>-320 273</u>	-
Resultat efter finansiella poster		86 328	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>86 328</u>	-
Skatter			
Årets resultat		<u>86 328</u>	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	111 039 208	59 934 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	51 406 000
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>111 039 208</u>	<u>111 340 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>111 039 208</u>	<u>111 340 000</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 649	40 927 500
Övriga fordringar		34 435	503 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 040	-
Summa kortfristiga fordringar		<u>137 124</u>	<u>41 430 853</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		799 897	5 740 780
Summa kassa och bank		<u>799 897</u>	<u>5 740 780</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>937 021</u>	<u>47 171 633</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>111 976 229</u>	<u>158 511 633</u>

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>			
Medlemsinsatser		78 170 000	46 995 000
Summa bundet eget kapital		78 170 000	46 995 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		86 328	-
Summa fritt eget kapital		86 328	-
Summa eget kapital		78 256 328	46 995 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	33 122 666	54 000 000
Övriga skulder	11	-	57 340 000
Summa långfristiga skulder		33 122 666	111 340 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	97 334	-
Leverantörsskulder		146 898	-
Skatteskulder		-	78 400
Övriga skulder		71 234	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 769	98 233
Summa kortfristiga skulder		597 235	176 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 976 229	158 511 633

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:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-02-10- 2017-12-31
Hysesintäkter bostäder	8 976	-
Årsavgifter bostäder	803 571	-
Garage och parkeringsplatser	64 618	-
Debitering vatten	27 527	-
Totalt	904 692	-

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-02-10- 2017-12-31
Ersättning Credentia	200 000	-
Debiterade kostnader Credentia	4 294	-
Pantsättningsavgifter	5 007	-
Totalt	209 301	-

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-02-10- 2017-12-31
Värme	13 853	-
El	61 002	-
Vatten	103 887	-
Städning och renhållning	30 829	-
Snöröjning	15 673	-
Internet	2 269	-
Försäkringspremier	10 524	-
Fastighetsskötsel	69 994	-
Total	308 031	-

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-02-10- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier	5 477	-
Revisonsarvode	10 500	-
Kameral förvaltning	22 500	-
Byggnadslov	6 000	-
Övriga kostnader	13 675	-
Totalt	58 152	-

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-02-10- 2017-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-02-10- 2017-12-31
Styrelsearvode	32 498	-
Sociala kostnader	7 919	-
Totalt	40 417	-

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 934 000	
-Nyanskaffningar	51 406 000	59 934 000
	111 340 000	59 934 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-300 792	-
	-300 792	-
Redovisat värde vid årets slut	111 039 208	59 934 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	51 406 000	
Investeringar		51 406 000
Omklassificeringar	-51 406 000	
Redovisat värde vid årets slut	-	51 406 000

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	97 334
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	1 176 541
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	31 946 125
	33 220 000

Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	-	57 340 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
	-	57 340 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

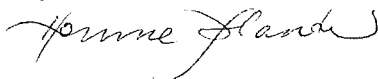
Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	33 220 000	33 220 000

Underskrifter

Norrtälje 2019-03-11

Hermine Plantin
Styrelseordförande



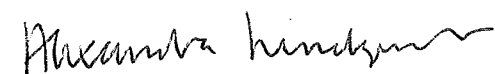
Birgitta Nyström
Suppleant i ledamots ställe



Doris Gustafsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-13



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havsvyn

Org.nr 769633-9204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsvyn för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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 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 Brf Havsvyn för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

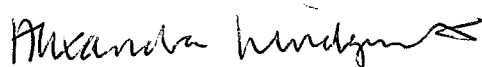
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Norrtälje 2019-03-13



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Havsvyn

BUDGET 2019

Intäkter

Årsavgifter bostäder	1 572 200
Hysesintäkter bostäder	36 000
Hyra garage och parkering	175 000
Debitering vatten	60 000
Övriga intäkter	0
Summa intäkter	1 843 200

Driftskostnader

Värme	-100 000
El	-115 000
Snöröjning	-25 300
Vatten	-185 000
Renhållning	-45 000
Reparation och underhåll	-10 000
Fastighetsförsäkring	-34 000
Fastighetsskötsel och städning	-150 000
Kameral förvaltning	-45 000
Styrelsearvode	-45 000
Revisionsarvode	-10 000
Sociala kostnader	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 000
Fiber och TV	-10 000
Övriga kostnader	-10 000

Summa driftskostnader -797 300

Resultat före avskrivningar 1 045 900

Avskrivningar

Fastigheten, 120 år	-602 000
---------------------	----------

Resultat före finansiella intäkter och kostnader 443 900

Finansiella intäkter

Ränteintäkter	0
---------------	---

Finansiella kostnader

Räntor på bottenlån	-640 700
---------------------	----------

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader -196 800

Avsättningar

Yttre reparationsfonden	-141 900
-------------------------	----------

ÅRETS RESULTAT -338 700

Verksamhetsplan för 2019 Brf Havsvyn

Under året ämnar vi fortsätta med att skicka ut informationsbrev med aktuell händelser och ordna trivselmöten där all medlemmar är välkomna med ideer och önskemål som vi kan ta upp till diskussion. Vår uppfattning är att det både kan bidra till gemenskap, delaktighet, trygghet och vara ett bra underlag för styrelsens beslut. Vid juletid blir det åter glöggmingel. Vi kommer att fortsätta att uppvakta kommunen angående ekbackens återställande.

Vid vår första trivselträff kom det fram förslag om att trivselgrupp skulle bildas som tar fram förslag till uteplats och utsmyckning av entrén och även inne-entrén. Även intresse av skötsel av trädgård framkom.

Styrelsen ämnar också köpa in filter till elementen som en service och vi får också ett bra pris. Under året kommer vi att ha diskussioner med Sweax angående utebelysning och trapphusbelysning. Vår ambition är att eventuella halogenlampor byts ut till ledbelysning.

Styrelsen tar på sig att kommande år ansvara för administrationen av parkeringsuthyrningen. Vi kommer att fortsätta att anlita de entreprenörer som vi har idag.

Styrelsen

