

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Husarvikens Brygga  
Org.nr. 769622-7110

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Husarvikens Brygga 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 revisionssed 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 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

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 identifierar.

## 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 Bostadsrättsföreningen Husarvikens Brygga 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 betryggande sätt.

### 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.

Stockholm den 20 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Ulrika Romson

Auktoriserad revisor



ÅRSREDOVISNING  
BRF  
HUSARVIKENS BRYGGA  
2019

MS  
An 9  
H 12  
14  
15  
16  
17

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen HUSARVIKENS BRYGGA

Styrelsen för Brf Husarvikens Brygga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Förvaltningsberättelse

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningen**

##### ***Föreningens ändamål***

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

Föreningens säte är i Stockholm.

##### ***Grundfakta om föreningen***

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-11. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-22 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan fastställdes 2012-11-04 och registrerades hos Bolagsverket 2013-02-15.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skuleskogens Samfällighetsförening som förvaltar GA:3 (yttre miljö och sophantering) samt GA:4 (garage). Föreningens andel är 30%. Övriga medlemmar är Brf Husarvikens Park, Brf Husarvikens Strand och Fastighets AB Skuleskogen 2. Samfälligheten administrerar gemensamt innergård, sopsug och garage.

Föreningen är även medlem i samfällighetsföreningen Husarvikens Samfällighetsförening som förvaltar GA:5 (VA). Föreningens andel är 37%. Övriga medlemmar är Brf Husarvikens Park och Brf Husarvikens Strand. Samfälligheten administrerar gemensamt vatten- och fjärrvärmeanläggning.

Våra representanter i Skuleskogens samfällighetsförening är Lars Widell (ordinarie) och Marie Lönnquist (suppleant) samt i Husarvikens samfällighetsförening Wojtek Fangrat (ordinarie) och Marie Lönnquist (suppleant).

Handwritten signatures in blue ink, including "MS", "J", and "LW".

### **Garage**

Föreningen disponerar 18 garageplatser för bil och 1 MC-plats/alternativt 3 elcykelplatser. Samtliga platser är uthyrda utom 2 elcykelplatser.

### **Fakta om fastigheten**

Föreningens tomträtt har förvärvats enligt nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Skuleskogen 4               | 2013-04-29     | Stockholm     |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa Försäkring och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### **Byggnadsår och ytor**

Tomträtten bebyggdes 2012-2013 och består av 1 flerbostadshus i 7 våningar och källare.

Fastighetens värdeår är 2013.

Fastigheten fick föregående år nytt taxeringsvärde som gäller från år 2019. Det nya taxeringsvärdet är på 145 436 000 kr.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 598 kvadratmeter, varav 3 079 kvadratmeter utgör lägenhetsyta, 177 kvadratmeter utgör lokalyta och 342 kvm garage.

### **Byggnadens tekniska status**

Fastigheten färdigställdes under 2013.

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av Förvaltnings AB Brinkeberg/PRIMÄR fastighetsförvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Serviceavtal:

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| A Skoglund Fastighetsservice AB | Fastighetsskötsel     |
| Adventax AB                     | Trappstädning         |
| Kone AB                         | Hisservice            |
| Com Hem                         | Kabel-TV              |
| Inspecta                        | Kontroll av hissar    |
| Brandsäkra                      | Kontroll av rökluckor |

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

*Handwritten signatures in blue ink:*  
1. A signature that appears to be "Ms. M".  
2. A signature that appears to be "H. G. L.".   
3. A signature that appears to be "W".

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Åtgärdsarbeten efter garantibesiktning har skett under året och vi har en löpande diskussion med MVB Öst AB om de fortsatta åtgärderna. Det gäller i första hand kommande fasadarbeten, förbättring av garage och balkongrenoveringar. Beträffande fasad och garage samarbetar vi med övriga föreningar i kvarteret, Brf Strand, Brf Park och Skuleskogens samfällighet. Åtgärder kommer att genomföras under 2020 och beräknas vara fullt genomförda under året.

Vi har genomfört installation av elladdstolpar på tio av föreningens garageplatser och erhållit bidrag från Naturvårdsverket på 50% av investeringen. Underhållsplanen för fastigheten fastställdes förra året och har uppdaterats under året. Hanteringen i vårt källsorteringsrum är fortsatt eftersatt och information har gått ut till alla medlemmar. Nytt entrétak från innergården till Husarviksgatan 10 monterades och slamtömningen för restaurangen förbättrades.

Föreningen har tre banklån i Nordea. Under året har 0,5 Mkr amorterats, vilket innebär att vår totala låneskuld uppgår till 15,5 Mkr. Under 2020 kommer två av banklånen att omförhandlas, vilket sannolikt innebär en förbättrad räntenivå. Taxeringsvärdet för fastigheten har höjts och uppgår nu till 145 Mkr. Ett nytt tomträttsavtal med Stockholms stad har tecknats för perioden 2021-2031. Det innebär en höjning med ca 150 tkr i slutet av perioden men en lägre avgift under periodens tre första år jämfört med den avgift vi har idag.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts med ett gott resultat. Konstateras som tidigare att brandinspektionen ställer krav på fria utrymmen i entréer, trapphus och källarplan för att kunna säkerställa ett gott brandskydd.

Högdala Invest AB, som driver restaurang Norra Bryggan, har under året genomfört viss ombyggnation, höjt servicenivån och utökat menyn. Verksamheten följer den plan som upprättats och drivs i enlighet med det avtal som finns mellan företaget och föreningen.

Under året har mingelkvällar anordnats en gång i månaden på Norra Bryggan för föreningens medlemmar och ett julmingel för såväl vuxna som barn. För första gången genomfördes en gemensam städdag i kvarteret. Vi har förbättrat entréerna till fastigheten med blommor, fotokonst, nya lister och vi gör besök hos nyinflyttade för att hälsa dem välkomna till föreningen.

Information om föreningens verksamhet finns på föreningens hemsida, [www.husarvikensbrygga.se](http://www.husarvikensbrygga.se). Övrig information lämnas i Nyhetsbrev och via mejl till medlemmar.

*Handwritten signatures:*  
Hus  
Hus  
Hus  
Hus

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen:

|       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
| 6     | 20    | 10    | 3     |

Föreningen upplåter även 18 garageplatser och 1 MC-plats/alternativt 3 elcykelplatser.

I lokalen bedrivs sedan 2015-12-01 restaurang.

### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 st överlåtit.

Under året har 0 andrahandsuthyrning under begränsad tid beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

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

### Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Lars Gunnar Svensson  | ordförande  |
| Christina Johannisson | Kassör      |
| Hans Norén            | Sekreterare |
| Marie Lönnqvist       | Ledamot     |
| Lars Widell           | Ledamot     |
| Stefan Ulveland       | Ledamot     |
| Wojtek Fangrat        | Ledamot     |
| Björn Johansson       | Suppleant   |

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

Styrelsen har under året avhållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

### Auktoriserad revisor

Grant Thornton Sweden AB

### Valberedning

Per Holmberg  
Eva-Lotta Westring  
Charlotte Lundin

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-28.

*Handwritten signatures in blue ink:*  
b2, MS, gr, Nn, G, Lw, ut

### Föreningens ekonomi

Föreningen har valt K2 som regelverk för upprättande av årsredovisning. Räkenskapsåret 2014 var det första år som K2 tillämpades.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 958       | 2 917       | 2 906       | 2 898       |
| Resultat efter finansiella poster | -242        | -310        | -331        | -183        |
| Soliditet (%)                     | 91,9        | 91,7        | 91,0        | 91,0        |
| Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta   | 688         | 688         | 688         | 688         |
| Lån per bostadsyta, kr per kvm    | 5 034       | 5 196       | 5 713       | 5 713       |

### Förändring av eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 185 290 000          | 111 000               | 1 802 447                   | -2 716 525             | -309 509          | 184 177 413        |
| Reservering till<br>underhållsfond         |                      |                       | 436 308                     | -436 308               |                   | 0                  |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             | -309 509               | 309 509           | 0                  |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | -242 441          | -242 441           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>185 290 000</b>   | <b>111 000</b>        | <b>2 238 755</b>            | <b>-3 462 342</b>      | <b>-242 441</b>   | <b>183 934 972</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                                      | -3 026 034        |
| reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna | -436 308          |
| årets förlust                                         | -242 441          |
|                                                       | <b>-3 704 783</b> |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| behandlas så att       |                   |
| i ny räkning överföres | -3 704 783        |
|                        | <b>-3 704 783</b> |

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

*[Handwritten signatures]*

## Resultaträkning

|                                                                   | Not | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                   | 2   | 2 957 965                 | 2 916 531                 |
| Övriga rörelseintäkter                                            |     | 60 133                    | 10 878                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>              |     | <b>3 018 098</b>          | <b>2 927 409</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                           | 3   |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                          |     | -2 022 137                | -1 955 744                |
| Personalkostnader                                                 | 4   | -56 236                   | -38 837                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och<br>anläggningstillgångar |     | -1 036 759                | -1 033 050                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                     |     | <b>-3 115 132</b>         | <b>-3 027 631</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                            |     | <b>-97 034</b>            | <b>-100 222</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                  |     | 0                         | 52                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                        |     | -145 407                  | -209 339                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                   |     | <b>-145 407</b>           | <b>-209 287</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                          |     | <b>-242 441</b>           | <b>-309 509</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                        |     | <b>-242 441</b>           | <b>-309 509</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                             |     | <b>-242 441</b>           | <b>-309 509</b>           |

Ko Mrs L  
Hn G L  
H

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                    |                    |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 5 | 197 613 692        | 198 633 623        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 6 | 26 242             | 39 361             |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7 | 107 566            | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>197 747 500</b> | <b>198 672 984</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

197 747 500

198 672 984

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |   |                |                |
|----------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |   | 4 701          | 43 560         |
| Övriga fordringar                            |   | 6              | 3              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 255 304        | 296 758        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |   | <b>260 011</b> | <b>340 321</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 2 043 947        | 1 920 184        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>2 043 947</b> | <b>1 920 184</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>2 303 958</b> | <b>2 260 505</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

200 051 458

200 933 489

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KMS", "Lm", "Lm", and "Lm".

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

185 290 000

185 290 000

Förlagsinsatser

111 000

111 000

Fond för yttre underhåll

2 238 755

1 802 447

**Summa bundet eget kapital**

**187 639 755**

**187 203 447**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 462 343

-2 716 525

Årets resultat

-242 441

-309 509

**Summa fritt eget kapital**

**-3 704 784**

**-3 026 034**

**Summa eget kapital**

**183 934 971**

**184 177 413**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

15 500 000

16 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**15 500 000**

**16 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

52 154

62 972

Skatteskulder

132 310

115 900

Övriga skulder

168 994

169 054

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

263 029

408 150

**Summa kortfristiga skulder**

**616 487**

**756 076**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**200 051 458**

**200 933 489**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS", "Sk", "G", "Lus", "U", and "H".

## 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 |
| Inventarier    | 5 år   |
| Installationer | 10 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 Nettoomsättning

|                       | 2019             | 2018             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder  | 2 125 182        | 2 118 659        |
| Hysesintäkter lokaler | 386 283          | 351 952          |
| Hysesintäkter garage  | 446 500          | 445 920          |
|                       | <b>2 957 965</b> | <b>2 916 531</b> |

### Not 3 Rörelsekostnader

|                            | 2019            | 2018            |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fastighetskostnader</b> |                 |                 |
| Fastighetsskötsel          | -50 521         | -58 006         |
| Förbrukningmaterial        | -15 137         | -26 522         |
| Städning                   | -81 233         | -73 332         |
| Serviceavtal               | -42 593         | -27 796         |
| Hissbesiktning             | -4 110          | -3 979          |
| OVK                        | -14 219         | 0               |
|                            | <b>-207 813</b> | <b>-189 635</b> |

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Reparationer & underhåll**

|                        |                 |                |
|------------------------|-----------------|----------------|
| Entréer & trappuppgång | -41 642         | 0              |
| El                     | -6 394          | -6 249         |
| Va/sanitet             | 0               | -6 694         |
| Hiss                   | -3 483          | -18 701        |
| Lås                    | -15 228         | -12 851        |
| Ventilation            | -14 837         | -1 799         |
| Tak                    | 0               | -9 989         |
| Fasad                  | 0               | -18 181        |
| Fönster                | 0               | -4 763         |
| Övrigt                 | -14 377         | 0              |
| Vattenskada            | -45 500         | 0              |
|                        | <b>-141 461</b> | <b>-79 227</b> |

**Taxebundna kostnader**

|    |                |                |
|----|----------------|----------------|
| El | -82 615        | -72 461        |
|    | <b>-82 615</b> | <b>-72 461</b> |

**Övriga driftkostnader**

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremie   | -39 745           | -48 091           |
| Tomträttsavgäld     | -747 400          | -747 400          |
| Samfällighetsavgift | -474 473          | -491 802          |
| Kabel-tv            | -87 542           | -87 407           |
|                     | <b>-1 349 160</b> | <b>-1 374 700</b> |

**Fastighetsskatt**

|                 |                |                |
|-----------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | -74 360        | -57 950        |
|                 | <b>-74 360</b> | <b>-57 950</b> |

**Övriga förvaltningskostnader**

|                              |                 |                 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förbrukningsmaterial         | -28 153         | -1 100          |
| Revisionsarvode              | -35 000         | -34 466         |
| Förvaltningsarvode           | -68 055         | -65 088         |
| Övriga förvaltningskostnader | -17 114         | -16 841         |
| Konsultarvode                | 6 810           | -56 334         |
| Bankkostnader                | -5 239          | 0               |
| Juridiska kostnader          | -15 146         | 0               |
| Föreningsavgifter            | -5 210          | -5 110          |
| Övriga externa kostnader     | 379             | 0               |
| Förbrukningsinventarier      | 0               | -2 833          |
|                              | <b>-166 728</b> | <b>-181 772</b> |

**Summa övriga externa kostnader**

**-2 022 137      -1 955 745**

**Avskrivningar**

|                |                   |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Byggnad        | -1 019 931        | -1 019 931        |
| Inventarier    | -13 119           | -13 119           |
| Installationer | -3 709            | 0                 |
|                | <b>-1 036 759</b> | <b>-1 033 050</b> |

**Summa rörelsekostnader**

**-3 058 896      -2 988 795**

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 4 Löner och andra ersättningar**

|                                                                                        | 2019          | 2018          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b> |               |               |
| Styrelsearvoden                                                                        | 46 500        | 32 999        |
| Sociala kostnader                                                                      | 9 735         | 5 838         |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>       | <b>56 235</b> | <b>38 837</b> |

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                 | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 203 986 000        | 203 986 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>203 986 000</b> | <b>203 986 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 352 377         | -4 332 446         |
| Årets avskrivningar                             | -1 019 931         | -1 019 931         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 372 308</b>  | <b>-5 352 377</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>197 613 692</b> | <b>198 633 623</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 82 600 000         | 72 809 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 62 836 000         | 44 986 000         |
|                                                 | <b>145 436 000</b> | <b>117 795 000</b> |
| Taxeringsvärden bostäder                        | 138 000 000        | 112 000 000        |
| Taxeringsvärden lokaler                         | 7 436 000          | 5 795 000          |
|                                                 | <b>145 436 000</b> | <b>117 795 000</b> |

**Not 6 Maskiner och inventarier**

|                                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 65 600         | 65 600         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>65 600</b>  | <b>65 600</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -26 239        | -13 120        |
| Årets avskrivningar                             | -13 119        | -13 119        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-39 358</b> | <b>-26 239</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>26 242</b>  | <b>39 361</b>  |

12/11/19  
11/11/19  
11/11/19

## Not 7 Installationer

|                                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31 |
|-------------------------------------------------|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0              | 0          |
| Inköp                                           | 111 274        |            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>111 274</b> | <b>0</b>   |
| Ingående avskrivningar                          | 0              | 0          |
| Årets avskrivningar                             | -3 709         |            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 709</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>107 565</b> | <b>0</b>   |

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                      | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 41 237         | 39 745         |
| Tomträttsavgäld      | 186 850        | 186 850        |
| Kabel-tv             | 21 907         | 21 884         |
| Föreningsavgifter    | 5 310          | 5 210          |
| Samfällighetsavgift  | 0              | 43 069         |
|                      | <b>255 304</b> | <b>296 758</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                   | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea hypotek 3978 89 18999 | 0,770          | 2023-05-17                | 5 500 000                | 6 000 000                |
| Nordea hypotek 3978 89 09531 | 0,686          | 2020-06-11                | 5 000 000                | 5 000 000                |
| Nordea hypotek 3978 87 19090 | 1,200          | 2020-03-18                | 5 000 000                | 5 000 000                |
|                              |                |                           | <b>15 500 000</b>        | <b>16 000 000</b>        |

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel               | 3 585          | 11 996         |
| Material fastighetsskötsel      | 1 090          | 1 722          |
| El                              | 0              | 20 554         |
| Beräknat revisionsarvode        | 36 654         | 35 000         |
| Låneränta                       | 10 565         | 10 551         |
| Styrelsearvoden                 | 13 501         | 38 837         |
| Sociala avgifter                | 4 242          | 0              |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 193 392        | 199 534        |
| Konsultarvoden                  | 0              | 6 810          |
| Bidrag naturvårdsverket         | 0              | 57 500         |
| Fastighetsstäd                  | 0              | 25 646         |
|                                 | <b>263 029</b> | <b>408 150</b> |

UK  
KMS  
KMS  
KMS

## Not 11 Ställda säkerheter

|                           | 2019-12-31                      | 2018-12-31                      |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Fastighetsinteckning      | 97 000 000<br><b>97 000 000</b> | 97 000 000<br><b>97 000 000</b> |
| Ansvarsförbindelser inga. |                                 |                                 |

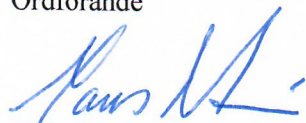
## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

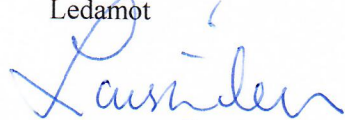
Stockholm 2020-04-02



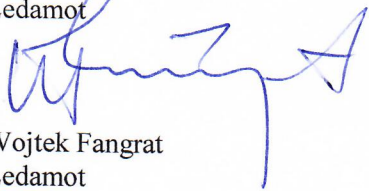
Lars Gunnar Svensson  
Ordförande



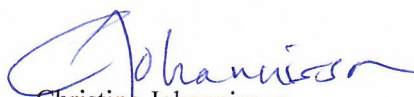
Hans Norén  
Ledamot



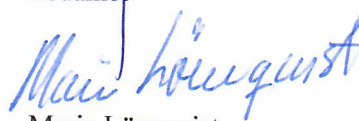
Lars Widell  
Ledamot



Wojtek Fangrat  
Ledamot



Christina Johannisson  
Ledamot



Marie Lönnqvist  
Ledamot

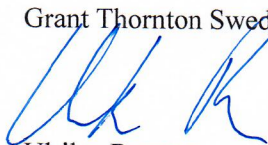


Stefan Ulveland  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-20

Grant Thornton Sweden AB



Ulrika Romson  
Auktoriserad revisor

## Likvidtetsanalys 2019-12-31

### Brf Husarvikens Brygga

Resultat enl resultaträkningen:

-242 441

Ej likviditetspåverkande poster:

Avskrivningar

1 036 759

Likviditetspåverkande poster:

Investeringar

-111 275

Amorteringar

-500 000

Förändringar kortf fordringar

80 310

Förändringar kortf skulder

-139 590

Likvidmässigt resultat:

123 763

+

Likvida medel vid årets början

1 770 184

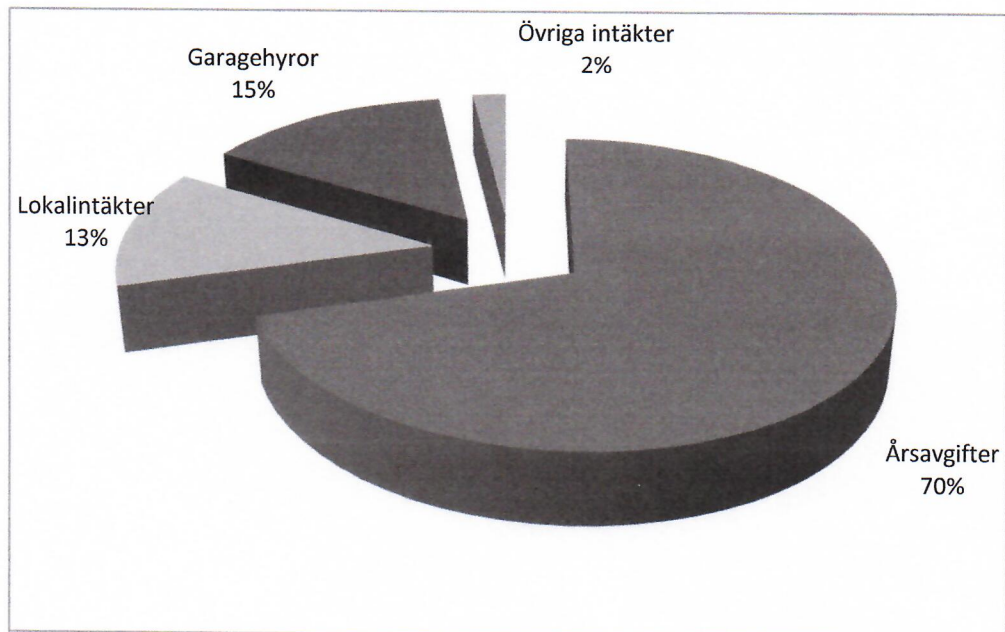
=

Likvida medel vid årets slut

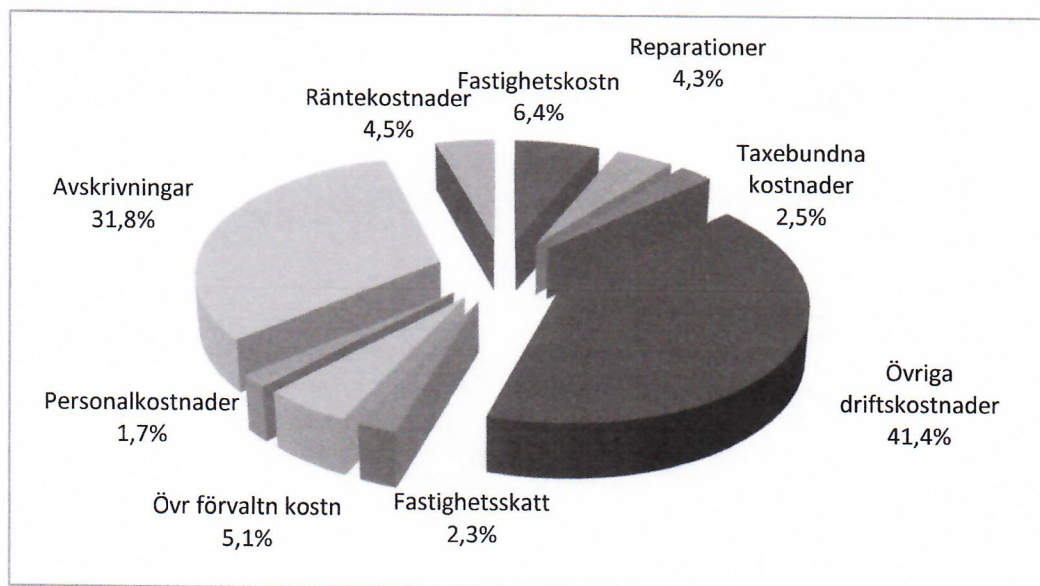
1 893 947

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "K", "L", "M", "N", "O", "P", "Q", "R", "S", "T", "U", "V", "W", "X", "Y", "Z", "AA", "AB", "AC", "AD", "AE", "AF", "AG", "AH", "AI", "AJ", "AK", "AL", "AM", "AN", "AO", "AP", "AQ", "AR", "AS", "AT", "AU", "AV", "AW", "AX", "AY", "AZ", "BA", "BB", "BC", "BD", "BE", "BF", "BG", "BH", "BI", "BJ", "BK", "BL", "BM", "BN", "BO", "BP", "BQ", "BR", "BS", "BT", "BU", "BV", "BW", "BX", "BY", "BZ", "CA", "CB", "CC", "CD", "CE", "CF", "CG", "CH", "CI", "CJ", "CK", "CL", "CM", "CN", "CO", "CP", "CQ", "CR", "CS", "CT", "CU", "CV", "CW", "CX", "CY", "CZ", "DA", "DB", "DC", "DD", "DE", "DF", "DG", "DH", "DI", "DJ", "DK", "DL", "DM", "DN", "DO", "DP", "DQ", "DR", "DS", "DT", "DU", "DV", "DW", "DX", "DY", "DZ", "EA", "EB", "EC", "ED", "EE", "EF", "EG", "EH", "EI", "EJ", "EK", "EL", "EM", "EN", "EO", "EP", "EQ", "ER", "ES", "ET", "EU", "EV", "EW", "EX", "EY", "EZ", "FA", "FB", "FC", "FD", "FE", "FF", "FG", "FH", "FI", "FJ", "FK", "FL", "FM", "FN", "FO", "FP", "FQ", "FR", "FS", "FT", "FU", "FV", "FW", "FX", "FY", "FZ", "GA", "GB", "GC", "GD", "GE", "GF", "GG", "GH", "GI", "GJ", "GK", "GL", "GM", "GN", "GO", "GP", "GQ", "GR", "GS", "GT", "GU", "GV", "GW", "GX", "GY", "GZ", "HA", "HB", "HC", "HD", "HE", "HF", "HG", "HH", "HI", "HJ", "HK", "HL", "HM", "HN", "HO", "HP", "HQ", "HR", "HS", "HT", "HU", "HV", "HW", "HX", "HY", "HZ", "IA", "IB", "IC", "ID", "IE", "IF", "IG", "IH", "II", "IJ", "IK", "IL", "IM", "IN", "IO", "IP", "IQ", "IR", "IS", "IT", "IU", "IV", "IW", "IX", "IY", "IZ", "JA", "JB", "JC", "JD", "JE", "JF", "JG", "JH", "JI", "JJ", "JK", "JL", "JM", "JN", "JO", "JP", "JQ", "JR", "JS", "JT", "JU", "JV", "JW", "JX", "JY", "JZ", "KA", "KB", "KC", "KD", "KE", "KF", "KG", "KH", "KI", "KJ", "KK", "KL", "KM", "KN", "KO", "KP", "KQ", "KR", "KS", "KT", "KU", "KV", "KW", "KX", "KY", "KZ", "LA", "LB", "LC", "LD", "LE", "LF", "LG", "LH", "LI", "LJ", "LK", "LL", "LM", "LN", "LO", "LP", "LQ", "LR", "LS", "LT", "LU", "LV", "LW", "LX", "LY", "LZ", "MA", "MB", "MC", "MD", "ME", "MF", "MG", "MH", "MI", "MJ", "MK", "ML", "MM", "MN", "MO", "MP", "MQ", "MR", "MS", "MT", "MU", "MV", "MW", "MX", "MY", "MZ", "NA", "NB", "NC", "ND", "NE", "NF", "NG", "NH", "NI", "NJ", "NK", "NL", "NM", "NN", "NO", "NP", "NQ", "NR", "NS", "NT", "NU", "NV", "NW", "NX", "NY", "NZ", "OA", "OB", "OC", "OD", "OE", "OF", "OG", "OH", "OI", "OJ", "OK", "OL", "OM", "ON", "OO", "OP", "OQ", "OR", "OS", "OT", "OU", "OV", "OW", "OX", "OY", "OZ", "PA", "PB", "PC", "PD", "PE", "PF", "PG", "PH", "PI", "PJ", "PK", "PL", "PM", "PN", "PO", "PP", "PQ", "PR", "PS", "PT", "PU", "PV", "PW", "PX", "PY", "PZ", "QA", "QB", "QC", "QD", "QE", "QF", "QG", "QH", "QI", "QJ", "QK", "QL", "QM", "QN", "QO", "QP", "QQ", "QR", "QS", "QT", "QU", "QV", "QW", "QX", "QY", "QZ", "RA", "RB", "RC", "RD", "RE", "RF", "RG", "RH", "RI", "RJ", "RK", "RL", "RM", "RN", "RO", "RP", "RQ", "RR", "RS", "RT", "RU", "RV", "RW", "RX", "RY", "RZ", "SA", "SB", "SC", "SD", "SE", "SF", "SG", "SH", "SI", "SJ", "SK", "SL", "SM", "SN", "SO", "SP", "SQ", "SR", "SS", "ST", "SU", "SV", "SW", "SX", "SY", "SZ", "TA", "TB", "TC", "TD", "TE", "TF", "TG", "TH", "TI", "TJ", "TK", "TL", "TM", "TN", "TO", "TP", "TQ", "TR", "TS", "TT", "TU", "TV", "TW", "TX", "TY", "TZ", "UA", "UB", "UC", "UD", "UE", "UF", "UG", "UH", "UI", "UJ", "UK", "UL", "UM", "UN", "UO", "UP", "UQ", "UR", "US", "UT", "UU", "UV", "UW", "UX", "UY", "UZ", "VA", "VB", "VC", "VD", "VE", "VF", "VG", "VH", "VI", "VJ", "VK", "VL", "VM", "VN", "VO", "VP", "VQ", "VR", "VS", "VT", "VU", "VV", "VW", "VX", "VY", "VZ", "WA", "WB", "WC", "WD", "WE", "WF", "WG", "WH", "WI", "WJ", "WK", "WL", "WM", "WN", "WO", "WP", "WQ", "WR", "WS", "WT", "WU", "WV", "WW", "WX", "WY", "WZ", "XA", "XB", "XC", "XD", "XE", "XF", "XG", "XH", "XI", "XJ", "XK", "XL", "XM", "XN", "XO", "XP", "XQ", "XR", "XS", "XT", "XU", "XV", "XW", "XX", "XY", "XZ", "YA", "YB", "YC", "YD", "YE", "YF", "YG", "YH", "YI", "YJ", "YK", "YL", "YM", "YN", "YO", "YP", "YQ", "YR", "YS", "YT", "YU", "YV", "YW", "YX", "YY", "YZ", "ZA", "ZB", "ZC", "ZD", "ZE", "ZF", "ZG", "ZH", "ZI", "ZJ", "ZK", "ZL", "ZM", "ZN", "ZO", "ZP", "ZQ", "ZR", "ZS", "ZT", "ZU", "ZV", "ZW", "ZX", "ZY", "ZZ".

## INTÄKTSFÖRDELNING 2019



## KOSTNADSFÖRDELNING 2019



1000