

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Härden 109**

**Org.nr 769605-8093**

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer har under räkenskapsåret varit:

#### Styrelseledamöter

Camilla Rydström	ledamot	ordförande
Jessica Ohlsson	ledamot	vice ordförande
Helena Eketrapp	ledamot	kassör
Jeanette Westersten	ledamot	
Mikael Persson	ledamot	
Jacob Sievers	ledamot	
Johanna Pålsson	ledamot	

#### Styrelsesuppleant:

Linus Andersson	suppleant
-----------------	-----------

#### Revisorer:

Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema

Extra stämma hölls den 2 juni 2020 för beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning samt beslut om nya andelstal.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020.

Ändring av grund för andelstalsberäkningen samt nya andelstal röstades enhälligt igenom.

Val av styrelse där Sofia Engdahl valde att avgå och Johanna Pålsson tillträdde som ledamot och Linus Andersson som suppleant.

Styrelsen har under året 2020 hållit sju ordinarie protokollförda möten utöver föreningsstämman

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades 2000-06-14

Köpestämma hölls 2006-02-08

Ekonomisk plan registrerades 2006-04-28

Nuvarande stadgar registrerades på Bolagsverket 2018-11-02

Detta är föreningens trettonde verksamhetsår.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör en äkta bostadsrättsförening.

### **Fastigheten**

Föreningen förvärvade 2006-07-10 fastigheten Ångpannan 11 från AB Lars Hagelin Holding. På fastigheten finns ett flerbostadshus uppfört. Byggnaden är uppförd 1929 och har värdeår 1930.

Lägenheterna med bostadsrätt 39 stycken omfattar en total yta om 1691 kvadratmeter. Lokalerna om 2 stycken, omfattar en total yta om 172 kvadratmeter.

I den mån avvikelser finns i uppgiven lägenhetsyta mot den ekonomiska planen, beror detta på ombyggnad av lokal till lägenhet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret från och med 2012-08-01.

Taxeringsvärdet på fastigheten år 2020 är 52 868 000 kr, varav byggnader 18 868 000 kr.

### **Väsentliga händelser**

Föreningen vann i både hyresnämnd och Svea hovrätt under 2019 angående om att vår dåvarande hyresgäst hade misskött sitt boende och rätten till sin hyreslägenhet. Lägenhet tillföll föreningen den 2 januari 2020, och därmed finns ingen hyresrätt kvar i föreningen.

Lägenheten renoverades och såldes av föreningen i augusti 2020.

Styrelsen beslutade i januari att beställa ett gruppavtal på bredband via fiber. Från och med 1 april 2020 ingår fiberbredband via Bahnhof (500/100 Mbit/s) i månadsavgiften.

Styrelsen kontaktade omkringliggande föreningar under våren för att se om intresse för att öppna upp innergården fanns. Intresset var svalt, de föreningar som låg närmast har redan utfört en hel del arbeten på sina innergårdar. Vi beslutade att titta på egna lösningar och under sensommaren och hösten byggdes en uteplats med inglasat uterum som ska inredas under 2021.

I mars 2020 kompletterades taksäkerheten enligt nya direktiv för takarbeten.

Smidesräcken runt träden på framsidan togs det in offerter på och utfördes under april samt att styrelsen ordnade med planteringen runt träden samt beskärning.

I april genomfördes en ordentlig uppfräschning av trapphusets golv, av så kallad kolmårdsmarmor, genom slipning/kristallisering.

En av våra lokalhyresgäster beviljades tre månaders anstånd (maj, juni, juli) med hyran samt 50 % hyresreducering pga att Covid 19 slagit hårt på deras verksamhet, återbetalning under 2021.

Under juni genomfördes två stämmor för att besluta om ändring av grund för andelstalsberäkning samt beslut om nya andelstal. Förslaget röstades enhälligt igenom.

Orsaken var att sedan bostadsrättsföreningen bildades hade hyresrätter sålts och lägenheter tillkommit och resulterat i att föreningen hade ett ägande som översteg 100 %.

Omräkningen av andelstalen innebar både lägre och högre justeringar av årsavgiften. Justeringarna genomfördes i oktober 2020.

Brandtätning i källaren och installation av sprinkler i krypprunden genomfördes under sommaren efter konsultation med brandkonsult.

Garantiarbeten på injekteringen i källaren genomfördes under hösten.

De två terrasserna på våning 6 och 7 renoverades under hösten efter att bristfälligt tätskikt upptäckts.

Garantibesiktning av tidigare fönsterrenovering utfördes och anmärkningar åtgärdades.

Inventering av samtliga raditorer, rördragning för värme och varmvatten, i lägenheterna utfördes utan anmärkningar.

Under året har hemsidan fått sig ett ansiktslyft.

Renovering av avluftningarna som planerades att genomföras redan 2019, därefter 2020 sköts än en gång framåt till 2021 på grund av svårigheter med att hitta lämplig entreprenör.

### **Ekonomi**

Föreningen har under året gjort ett likviditetsmässigt resultat på - 1008 286 kr (dvs resultat innan avskrivningar).

Föreningens likviditet är mycket god med drygt 4,3 miljoner i kassan per 2020-12-31.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 54 (51) medlemmar. Under 2020 har 6 (6) lägenheter överlåtits.

Godkända andrahandsuthyrningar under 2020 var 5 (2).

### **Administration och fastighetsförvaltning**

Nytorget Fastigheter AB utför föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning.

Trapphusstädningen har Ren Standard AB stått för under året.

Föreningen har inte haft någon fast anställd personal under verksamhetsåret.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 586	1 730	1 631	1 612	1 566
Resultat efter finansiella poster	-1 354	-473	-178	189	-535
Årsavgift i genomsnitt per kvm bostadsrättsyta, kr	732	732	732	732	732
Lån vid årets slut per kvm bostadsrättsyta, kr	6 461	6 539	7 118	7 118	7 118
Genomsnittlig skuldränta, %	1,1	1,2	1,0	1,2	1,5
Fastighetens belåningsgrad, % *	24,9	24,7	26,7	27,1	27,0
Soliditet, % *	75,81	75,17	73,97	72,21	73,6

\*Belåningsgrad beräknas som långfristig skuld i förhållande till fastighetens bokförda värde

\*Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutningen

<b>Eget kapital</b>	<b>Upplåtelse-</b>		<b>Kapital-</b>	<b>Yttre</b>	<b>Fritt eget</b>
	<b>insatser</b>	<b>avgifter</b>	<b>tillskott</b>	<b>fond</b>	<b>kapital</b>
Belopp vid årets ingång	33 393 441	7 634 708	910 087	319 884	-6 570 130
Ombildning hyresrätt till bostadsrätt	689 299	2 682 543			
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				1 700 000	-1 700 000
Årets resultat					-1 354 343
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 082 740</b>	<b>10 317 251</b>	<b>910 087</b>	<b>2 019 884</b>	<b>-9 624 473</b>

#### Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-8 270 130
årets resultat	-1 354 343
	<b>-9 624 473</b>

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	300 000
i anspråkstagande av yttre fond	-1 270 895
i ny räkning överföres	-8 270 130
	<b>-9 624 473</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNINGAR

	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hyror och avgifter	1	<u>1 585 521</u>	<u>1 730 148</u>
		1 585 521	1 730 148
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-567 913	-572 001
Reparation och underhåll	3	-1 600 737	-792 257
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	4	-263 046	-296 836
Styrelsekostnader	5	-35 600	-52 568
Avskrivningar	6,7	<u>-346 057</u>	<u>-346 058</u>
		-2 813 353	-2 059 720
<b>Rörelseresultat</b>		-1 227 832	-329 572
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Räntekostnader		<u>-126 511</u>	<u>-143 188</u>
Summa resultat från finansiella poster		-126 511	-143 188
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 354 343	-472 760
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 354 343</b>	<b>-472 760</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	45 330 565	45 672 191
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	4 431
		<u>45 330 565</u>	<u>45 676 622</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		45 330 565	45 676 622
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		24 405	2 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	61 761	37 030
		<u>86 166</u>	<u>40 015</u>
Kassa och bank		4 320 004	1 758 377
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 406 170	1 798 392
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 736 735</b>	<b>47 475 014</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		34 082 740	33 393 441
Upplåtelseavgifter		10 317 251	7 634 708
Kapitaltillskott		910 087	910 087
Fond för yttre underhåll		2 019 884	319 884
		<u>47 329 962</u>	<u>42 258 120</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 270 130	-6 097 370
Årets resultat		-1 354 343	-472 760
		<u>-9 624 473</u>	<u>-6 570 130</u>
<b>Summa eget kapital</b>		37 705 489	35 687 990
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		11 300 000	11 300 000
		<u>11 300 000</u>	<u>11 300 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		336 944	65 677
Aktuell skatteskuld		135 608	129 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	258 694	292 193
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>731 246</u>	<u>487 024</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 736 735</b>	<b>47 475 014</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

### **Värderingsprinciper m.m**

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

### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningen stadgar ske med 0,3% av taxeringsvärdet.

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Styrelse**

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utgått.  
Minskning av sociala avgifter beror på statlig nedsättning pga Covid-19.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Hyror och avgifter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	1 275 098	1 265 112
	Hysesintäkter bostäder	0	61 922
	Hysesintäkter lokaler ink tillägg	272 985	290 748
	Pant- och överlåtelse	6 849	9 970
	Administration andrahandsuthyrning	29 439	30 256
	Försäkringsersättning	0	70 640
	Övriga intäkter	1 150	1 500
		<u>1 585 521</u>	<u>1 730 148</u>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Vatten	50 489	48 089
	Värme	265 272	273 628
	El	52 920	40 249
	Sophantering	26 980	17 890
	Snöröjning	5 031	26 755
	Kabel-TV	6 681	6 607
	Städning	29 963	34 362
	Fastighetsförsäkring	25 110	20 991
	Fastighetsförvaltning	87 229	84 528
	Hiss enligt avtal	5 060	6 341
	Övriga avtal	13 178	12 561
		<u>567 913</u>	<u>572 001</u>

<b>Not 3 Reparationer och underhåll</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lägenheter	30 966	3 575
Lokaler	0	21 656
Fastighet	1 405 451	758 683
Tvättstuga	9 000	0
Hiss	24 940	4 633
Gård/utemiljö	130 380	3 710
	<u>1 600 737</u>	<u>792 257</u>
<b>Not 4 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisionsarvode	33 915	25 599
Fastighetsskatt	71 165	63 629
Datakommunikation	73 967	1 892
Övriga förvaltningskostnader	50 605	60 844
Medlemsavgifter	5 360	5 260
Pant- och överlåtelseavgifter	8 037	9 300
Advokatkostnader	0	111 000
Bankkostnader	5 784	4 582
Övriga administrativa kostnader	14 213	14 730
	<u>263 046</u>	<u>296 836</u>
<b>Not 5 Styrelsekostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Arvoden till styrelsen	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	-4 400	12 568
	<u>35 600</u>	<u>52 568</u>
<b>Not 6 Byggnad och mark</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 300 293	30 300 293
Ingående anskaffningsvärde mark och markanläggningar	19 269 110	19 269 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 569 403	49 569 403
Ingående avskrivningar	-3 897 212	-3 555 586
Årets avskrivningar	-341 626	-341 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 238 838	-3 897 212
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 330 565</b>	<b>45 672 191</b>
Redovisat värde byggnader	26 061 455	26 403 081
Redovisat värde mark	19 269 110	19 269 110
	<u>45 330 565</u>	<u>45 672 191</u>

Avskrivningar avseende byggnad och fastighetsförbättring har beräknas enligt plan av en nyttjandeperiod till 100 år, markanläggningar på 20 år, undercentral till 25 år och nybyggnation balkoner 40 år.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde för föreningen fastighet	52 868 000	52 868 000
varav byggnad	18 868 000	18 868 000

<b>Not 7 Inventarier</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingående anskaffningsvärde	44 319	44 319
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>44 319</u>	<u>44 319</u>
Ingående avskrivningar	-39 888	-35 456
Årets avskrivningar	-4 431	-4 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-44 319</u>	<u>-39 888</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 431</b>

Avskrivningar enligt plan beräknas till 10 år.

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	17 019	16 600
Kabel-TV	1 681	1 660
Energihantering	10 880	10 880
Datakommunikation	24 181	0
Övriga kostnader	8 000	7 890
	<u>61 761</u>	<u>37 030</u>

<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Räntesats	Villkorsändring
SEB	0,91 %	2021-09-28
SEB	0,91 %	2021-09-28
SEB	0,91 %	2021-09-28
	<u>11 300 000</u>	<u>11 300 000</u>

<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	103 772	96 022
Räntekostnader	4 570	4 554
Vatten	8 423	8 036
Värme	33 984	36 592
El	5 729	4 783
Sopor	3 260	2 985
Revisionsarvode	30 000	28 000
Fastighetsunderhåll	16 388	6 085
Styrelsearvode	52 568	105 136
	<u>258 694</u>	<u>292 193</u>

**Not 11 Ställda säkerheter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

**Panter och därmed jämförliga säkerheter  
som har ställts för egna skulder och för  
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

17 000 000  
17 000 000

17 000 000  
17 000 000

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Amortering av tre miljoner efter försäljning av lägenhet.

Gällande renovering av avluftningarna har vi nu accepterat en offert från entreprenör och arbetet planeras in under 2021.

Från och med april 2021 har vi avtal med ny städfirma, Mickes fönsterputs och städ.

Bytt källardörr och lås under mars 2021.

Stockholm den 2021- 05 - 12

Camilla Rydström  
Ordförande

Jessica Ohlsson

Helena Eketrapp

Jeanette Westersten

Mikael Persson

Johanna Pålsson

Jacob Sievers

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-

Matthias Vidh

Godkänd revisor FAR