

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Härden 109

Org.nr 769605-8093

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	8
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	
Nicklas Bargell	ledamot	

Styrelsesuppleant:

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

Revisorer:

Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2021.

Val av styrelse där Johanna Pålsson valde att avgå och Nicklas Bargell tillträdde som ledamot.
(Jacob Sievers avgick senare under hösten pga förhinder)

Styrelsen har under året 2021 hållit åtta 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 2021 är 52 868 000 kr, varav byggnader 18 868 000 kr.

Väsentliga händelser

I början på 2021 monterades och inreddes ett uterum på bakgården. Bakgården grusades av och det drogs fram el till uterummet.

Det sattes in ny dörr till källarförråden och lås byttes så det blev lika som till port.

Kontroll och service av pumpgroparna i källaren.

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

Relining av avluftningarna utfördes av Tubus förutom en stam där det behövs ytterligare rensning ska utföras 2022.

Vi bytte städfirma till Mickes fönsterputs och städ från 1 april.

OVK besiktning utfördes av Ventkontroll efter en del åtgärder med godkänt resultat.

En av våra lokalyresgäster beviljades tre månaders anstånd (maj, juni, juli) med hyran samt 50 % hyresreducering pga att Covid 19 slagit hårt på deras verksamhet 2021. Återbetalning skedde under januari 2022.

Cykelförråd med sju platser uppfördes i rummet bredvid tvättstugan. Intresseanmälan fick göras och en avgift om 80 kr/månad läggs på avgiften. Alla sju platser är uthyrda. Det monterades även ytterligare två cykelbågar på framsidan.

En stam till lokalen på Lindvallsgatan relinades.

Injekteringen av källarväggen mot gården som tidigare gjorts har inte hållit och det blev återigen läckage i källaren. Efter att haft konsult på plats kunde konstateras att vi behöver dränera om på baksidan. I väntan på projektledning, göra förfrågningsunderlag för att ta in offerter bestämdes att göra en tillfällig lösning för att leda bort inkommande vatten i källaren till pumpgropen.

På terrasserna till de två vindslägenheterna återstår byte av räcke, fick skjutas på pga problem med att få fram aluminium för tillverkning under 2021.

Under året har hemsidan fått sig ett ansiktslyft.

Ekonomi

Föreningen har under året gjort ett likviditetsmässigt resultat på - 33 729 (f.å 1008 286 kr), dvs resultat innan avskrivningar.

Föreningens likviditet är mycket god med drygt 4 miljoner i kassan per 2021-12-31.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 55 (54) medlemmar. Under 2021 har 5 (6) lägenheter överlåtits.

Godkända andrahandsuthyrningar under 2021 var 5 (5).

Administration och fastighetsförvaltning

Nytorget Fastigheter AB utför föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning. Trapphusstädningen har Mickes fönsterputs och städ stått för sedan april. Föreningen har inte haft någon fast anställd personal under verksamhetsåret.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 618	1 586	1 730	1 631	1 612
Resultat efter finansiella poster	-375	-1 354	-473	-178	189
Årsavgift i genomsnitt per kvm bostadsrättsyta, kr	738	732	732	732	732
Lån vid årets slut per kvm bostadsrättsyta, kr	6 461	6 461	6 539	7 118	7 118
Genomsnittlig skuldränta, %	0,9	1,1	1,2	1,0	1,2
Fastighetens belåningsgrad, % *	25,1	24,9	24,7	26,7	27,1
Soliditet, % *	75,98	75,81	75,17	73,97	72,21

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

*Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapital-tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 082 740	10 317 251	910 087	2 019 884	-9 624 473
Ombildning hyresrätt till bostadsrätt					
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				300 000	-300 000
I anspråkstagande av yttre fond				-1 270 895	1 270 895
Årets resultat					-375 355
Belopp vid årets utgång	34 082 740	10 317 251	910 087	1 048 989	-9 028 933

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-8 653 578
årets resultat	-375 355
	-9 028 933

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	300 000
i anspråkstagande av yttre fond	-319 773
i ny räkning överföres	-8 270 130
	-9 028 933

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

RESULTATRÄKNINGAR

		2021-01-01	2020-01-01
	<u>Not</u>	<u>-2021-12-31</u>	<u>-2020-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	<u>1 618 121</u>	<u>1 585 521</u>
		1 618 121	1 585 521
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-638 269	-567 913
Reparation och underhåll	3	-572 217	-1 600 737
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	4	-283 828	-263 046
Styrelsekostnader	5	-52 568	-35 600
Avskrivningar	6,7	<u>-341 626</u>	<u>-346 057</u>
		-1 888 508	-2 813 353
Rörelseresultat		-270 387	-1 227 832
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		<u>-104 968</u>	<u>-126 511</u>
Summa resultat från finansiella poster		-104 968	-126 511
Resultat efter finansiella poster		-375 355	-1 354 343
Årets resultat		-375 355	-1 354 343

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	44 988 939	45 330 565
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		<u>44 988 939</u>	<u>45 330 565</u>
Summa anläggningstillgångar		44 988 939	45 330 565
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 277	24 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	66 304	61 761
		<u>68 581</u>	<u>86 166</u>
Kassa och bank		4 072 768	4 320 004
Summa omsättningstillgångar		4 141 349	4 406 170
SUMMA TILLGÅNGAR		49 130 288	49 736 735

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		34 082 740	34 082 740
Upplåtelseavgifter		10 317 251	10 317 251
Kapitaltillskott		910 087	910 087
Fond för yttre underhåll		1 048 989	2 019 884
		<u>46 359 067</u>	<u>47 329 962</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 653 578	-8 270 130
Årets resultat		-375 355	-1 354 343
		<u>-9 028 933</u>	<u>-9 624 473</u>
Summa eget kapital		37 330 134	37 705 489
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	11 300 000
		<u>0</u>	<u>11 300 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	11 300 000	0
Leverantörsskulder		70 972	336 944
Aktuell skatteskuld		138 840	135 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	290 342	258 694
Summa kortfristiga skulder		<u>11 800 154</u>	<u>731 246</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 130 288	49 736 735

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.

Beräknad nyttjandeperiod för byggnad och inventarier

Byggnad	100
<i>Standardförbättringar:</i>	
Fastighetsförbättringar	100
Markanläggningar	20
Undercentral	25
Nybyggnation balkonger	40
Inventarier	10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Hyror och avgifter	2021	2020
	Årsavgifter	1 292 569	1 275 098
	Hysesintäkter lokaler ink tillägg	293 136	272 985
	Pant- och överlåtelse	12 830	6 849
	Administration andrahandsuthyrning	18 559	29 439
	Övriga intäkter	1 027	1 150
		<u>1 618 121</u>	<u>1 585 521</u>

Not 2 Driftskostnader	2021	2020
Vatten	54 043	50 489
Värme	307 551	265 272
El	54 897	52 920
Sophantering	24 801	26 980
Snöröjning	13 996	5 031
Kabel-TV	6 801	6 681
Städning	41 306	29 963
Fastighetsförsäkring	25 714	25 110
Fastighetsförvaltning	87 804	87 229
Hiss enligt avtal	8 978	5 060
Övriga avtal	12 378	13 178
	<u>638 269</u>	<u>567 913</u>
Not 3 Reparationer och underhåll	2021	2020
Lägenheter	0	30 966
Fastighet	407 921	1 405 451
Tvättstuga	2 743	9 000
Hiss	3 847	24 940
Gård/utemiljö	157 706	130 380
	<u>572 217</u>	<u>1 600 737</u>
Not 4 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2021	2020
Revisionsarvode	26 504	33 915
Fastighetsskatt	69 581	71 165
Datakommunikation	98 148	73 967
Övriga förvaltningskostnader	49 459	50 605
Medlemsavgifter	5 470	5 360
Pant- och överlåtelseavgifter	11 903	8 037
Advokatkostnader	6 250	0
Bankkostnader	5 633	5 784
Övriga administrativa kostnader	10 881	14 213
	<u>283 828</u>	<u>263 046</u>

Not 5 Styrelsekostnader	2021	2020
Arvoden till styrelsen	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	12 568	-4 400
	<u>52 568</u>	<u>35 600</u>
Not 6 Byggnad och mark	2021	2020
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	-4 238 838	-3 897 212
Årets avskrivningar	-341 626	-341 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 580 464</u>	<u>-4 238 838</u>
Utgående redovisat värde	44 988 939	45 330 565
Redovisat värde byggnader	25 719 829	26 061 455
Redovisat värde mark	19 269 110	19 269 110
	<u>44 988 939</u>	<u>45 330 565</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	52 868 000	52 868 000
varav byggnad	18 868 000	18 868 000
Not 7 Inventarier	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	44 319	44 319
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>44 319</u>	<u>44 319</u>
Ingående avskrivningar	-44 319	-39 888
Årets avskrivningar	0	-4 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-44 319</u>	<u>-44 319</u>
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader			2 040	0
Fastighetsförsäkring			17 392	17 019
Kabel-TV			1 708	1 681
Energihantering			11 680	10 880
Datakommunikation			24 181	24 181
Övriga kostnader			9 303	8 000
			<u>66 304</u>	<u>61 761</u>
Not 9 Långfristiga skulder			2021-12-31	2020-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
SEB	0,72 %	2022-01-12	3 100 000	3 100 000
SEB	0,72 %	2022-02-03	4 100 000	4 100 000
SEB	0,72 %	2022-02-03	4 100 000	4 100 000
			<u>11 300 000</u>	<u>11 300 000</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-11 300 000</u>	<u>0</u>
			0	11 300 000
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter			93 324	103 772
Räntekostnader			0	4 570
Vatten			9 031	8 423
Värme			45 266	33 984
El			6 202	5 729
Sopor			3 883	3 260
Revisionsarvode			27 500	30 000
Fastighetsunderhåll			0	16 388
Styrelsearvode			105 136	52 568
			<u>290 342</u>	<u>258 694</u>
Not 11 Ställda säkerheter			2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar				
Fastighetsinteckningar			<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
			17 000 000	17 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Del av kortfristiga skulder till kreditinstitut 11 300 000 SEK avser fastighetslån som förfaller under år 2022. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Stockholm den 2022 - -

Camilla Rydström
Ordförande

Jessica Ohlsson

Helena Ekeström

Jeanette Westersten

Mikael Persson

Nicklas Bargell

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-

Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2022 15:12

SENT BY OWNER:

Sammy Bergman • 05.05.2022 09:02

DOCUMENT ID:

BykY8IZUc

ENVELOPE ID:

BypuLgZUq-BykY8IZUc

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021 Brf Härden 109 769605-8093.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Camilla Regina Rydström camilla.rydstrom73@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2022 11:19 05.05.2022 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/07/1973) IP: 94.254.56.42
2. Elin Jessica Torsdotter Olsson jessica2ohlsson@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2022 19:57 05.05.2022 12:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/04/1959) IP: 217.213.134.91
3. NICKLAS STRÖM BARGELL nicklas.bargell@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2022 20:00 05.05.2022 19:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/07/1979) IP: 94.191.152.198
4. MIKAEL PERSSON micke_74_@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2022 20:42 05.05.2022 20:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/05/1974) IP: 94.191.136.37
5. HELENA EKETRAPP helena.eketrapp@spryhouse.com	Signed Authenticated	05.05.2022 21:10 05.05.2022 21:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/09/1965) IP: 155.4.221.171
6. JEANETTE WESTERSTEN jeanettewestersten@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2022 11:58 06.05.2022 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/11/1981) IP: 94.234.36.166
7. MATTHIAS VIDH Matthias.vidh@bakertilly.se	Signed Authenticated	09.05.2022 15:12 09.05.2022 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/12/1970) IP: 37.122.145.50

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed