



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Härden 106



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härden 106

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Elisabet Engström	Ordförande	1/1-31/12
Pavel Miranda	Vice ordförande	1/1-31/12
Ingela Grop	Ledamot	1/1-2/6
Lena Gustafsson	Ledamot	1/1-31/12
Milos Kovacevic	Ledamot	1/1-4/5
Magnus Liljedahl	Ledamot	1/1-31/12
Kristoffer Ahlkvist	Suppleant	2/6-31/12
Niklas Antonsson	Suppleant	2/6-31/12
Björn Rylander	Suppleant	2/6-31/12
Rauan Sagit	Suppleant	1/1-2/6

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Joakim Markusson
Olof Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eriksö 2	2001	Stockholm
Eriksö 3	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.

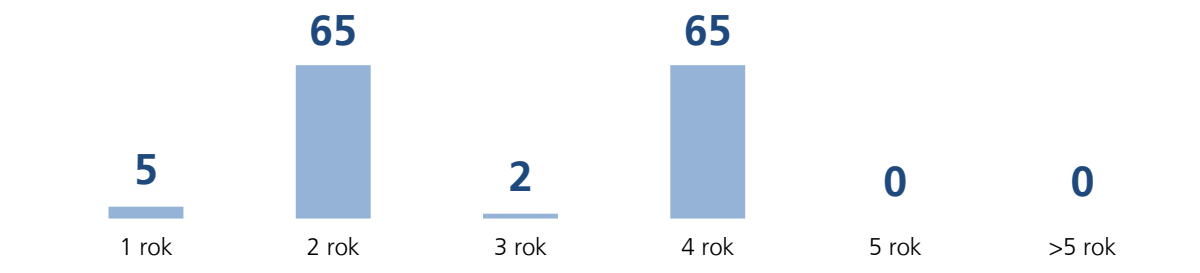
Fastigheternas värdeår är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 030 m², varav 10 021 m² utgör lägenhetsyta och 9 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 119 lägenheter med bostadsrätt samt 18 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ombyggnad av hiss i port 57.	2020
Byte av golv i korridorer	2019
Ombyggnad av hissar i port 41 och 51	2019
Nödbelysning och brandsläckare monterade	2019
Ombyggnad av hiss i 33:an	2018
Målning av trapphus, portar och korridorer	2017
Renovering av elementen i alla lägenheter	2016
Renovering av elen i båda fastigheterna - elstigar, armaturer i allmänna utrymmen är bytta till led.	2015 - 2016
Nya frånluftsfläktar till Eriksö 2 och Eriksö 3	2014
Utbyte av portdörrar på husens baksida	2013 - 2014
Fönsterrenovering på husets baksida	2012
Stamrenovering med metoden relining	2011
Renovering av tak på Eriksö 3	2011
Renovering av hyresgästernas badrum	2011 - 2012
Renovering av ventilationen i båda fastigheterna	2010
Renovering av tak på Eriksö 2	2010
Byte av entédörrar samt dörrar på loftgångar	2008
Planerat underhåll	År
Byte av ytterdörrar på loftgång och markplan	2020-2022
Förstärka utebelysning på baksidan	2021
Återuppbyggnad av lekparken utanför port 57	2021
Sopsortering	2021-2023
Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare	2021-2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Lindvalls Fastighetsservice, Bravida (Jour)
Hissar	Amsler Hiss
Städning	City Fastighetsvård
Snöröjning	AB Hus & Villaträdgårdar
Trädgårdsskötsel	AB Hus & Villaträdgårdar
Återvinning	Veolia
Sophantering	Stockholm Vatten & Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten & Avfall
El	Fortum
Bredband & KabelTv	ComHem
Brandsäkerhet (SBA)	Brandexperten
Fastighetsjour	Bravida

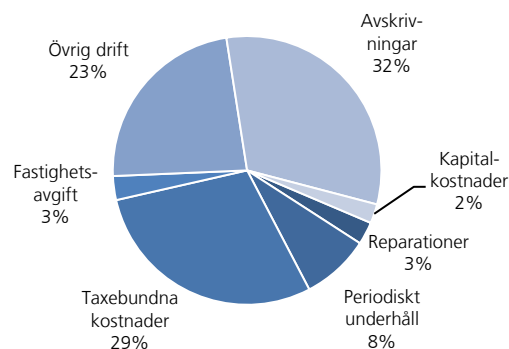
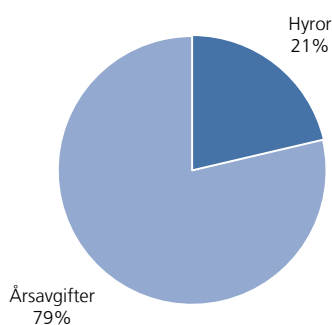
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 668 796	8 553 790
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 246 760	7 068 920
Finansiella intäkter	180	156
Minskning kortfristiga fordringar	170 104	0
Medlemsinsatser	0	4 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	225 427
	7 417 044	11 294 503
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 600 808	7 067 571
Finansiella kostnader	158 536	171 419
Ökning av materiella anläggningstillgångar	116 750	233 500
Ökning av kortfristiga fordringar	0	167 007
Minskning av långfristiga skulder	540 000	6 540 000
Minskning av kortfristiga skulder	382 379	0
	5 798 473	14 179 497
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 287 367	5 668 796
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 618 571	-2 884 994

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av hiss i port 57.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 159
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 162

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	655	633	647	623
Hyror/m ² hyresrättsyta	998	991	779	789
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 307	2 370	3 330	3 766
Elkostnad/m ² totalyta	20	24	24	21
Värmekostnad/m ² totalyta	133	140	142	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	25	30	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	17	16	16
Soliditet (%)	74	73	67	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	296	-2 351	409	-719
Nettoomsättning (tkr)	7 193	6 998	6 904	6 682

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 021 m² bostäder och 9 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	58 411 699	0	0	58 411 699
Upplåtelseavgifter	30 003 382	0	0	30 003 382
Ack kostnad för nyupplåtelse	-2 446 069	0	0	-2 446 069
Fond för yttre underhåll	465 057	465 057	-326 448	326 448
S:a bundet eget kapital	86 434 069	465 057	-326 448	86 295 460
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-26 438 064	-465 057	-2 024 257	-23 948 750
Årets resultat	295 675	295 675	2 350 705	-2 350 705
S:a ansamlad förlust	-26 142 389	-169 382	326 448	-26 299 455
S:a eget kapital	60 291 680	295 675	0	59 996 005

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	295 675
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 973 008
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-465 057</u>
summa balanserat resultat	-26 142 390

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>465 057</u>
-25 677 333

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 193 217	6 998 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 543	70 858
Summa rörelseintäkter		7 246 760	7 068 920
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 022 786	-6 368 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 501	-436 484
Personalkostnader	Not 6	-262 521	-262 521
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 191 921	-2 180 791
Summa rörelsekostnader		-6 792 729	-9 248 362
RÖRELSERESULTAT		454 031	-2 179 442
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 536	-171 419
Summa finansiella poster		-158 356	-171 263
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		295 675	-2 350 705
ÅRETS RESULTAT		295 675	-2 350 705

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	74 223 281	75 948 201
Pågående byggnation	Not 9	0	350 251
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 223 281	76 298 452
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 223 281	76 298 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 239	15 199
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 482 168	5 849 969
Summa kortfristiga fordringar		7 484 406	5 865 168
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		27 882	198 654
Summa kassa och bank		27 882	198 654
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 512 288	6 063 821
SUMMA TILLGÅNGAR		81 735 569	82 362 274

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 969 012	85 969 012
Fond för yttre underhåll	Not 12	465 057	326 448
Summa bundet eget kapital		86 434 069	86 295 460
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 438 064	-23 948 750
Årets resultat		295 675	-2 350 705
Summa fritt eget kapital		-26 142 389	-26 299 455
SUMMA EGET KAPITAL		60 291 680	59 996 005
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 630 000	8 250 000
Summa långfristiga skulder		8 630 000	8 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 280 000	12 200 000
Leverantörsskulder		270 027	552 819
Skatteskulder		384 802	538 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	879 060	825 181
Summa kortfristiga skulder		12 813 889	14 116 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 735 569	82 362 274

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar - Tak	10 år	10 år
Fastighetsförbättringar - Stambyte	10 år	10 år
Fastighetsförbättringar - Bad, tak, stamren.	10 år	10 år
Fastighetsförbättringar - Fastighetsförbätt.	10 år	10 år
Hiss - dörrar	35 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 649 495	5 466 542
Hyror bostäder	1 393 956	1 383 529
Hyror lokaler	3 600	3 600
Hyror parkering	115 500	114 250
Hyror förråd	19 500	20 200
Avgift andrahandsuthyrning	6 516	0
Gästlägenhet	4 400	9 800
Öresutjämnning	250	141
	7 193 217	6 998 062

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	14 753
Försäkringsersättning	47 963	49 327
Övriga intäkter	5 580	6 778
	53 543	70 858

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	157 978	260 910
	Fastighetsskötsel beställning	5 999	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	262 500	262 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	75 095	115 507
	Snöröjning/sandning	34 832	117 510
	Städning entreprenad	135 490	137 755
	Städning enligt beställning	23 883	0
	Hissbesiktning	4 900	9 500
	Myndighetstillsyn	1 145	7 319
	Gemensamma utrymmen	2 024	1 107
	Gård	11 494	15 804
	Serviceavtal	43 265	20 948
	Förbrukningsmateriel	5 522	10 622
	Teleport/hissanläggning	1 125	750
	Brandskydd	26 717	313 314
		791 969	1 273 546
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	94 987
	Tvättstuga	9 873	4 530
	Entré/trapphus	0	4 393
	VVS	22 700	27 286
	Ventilation	0	25 473
	Elinstallationer	0	2 540
	Hiss	7 412	6 913
	Garage/parkering	2 572	0
	Skador/klotter/skadegörelse	51 460	0
	Vattenskada	100 806	188 762
		194 823	354 884
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	1 233 529
	VVS	0	656
	Värmeanläggning	0	52 500
	Elinstallationer	81 660	0
	Hiss	485 750	941 500
	Tak	0	32 500
	Fasad	0	3 614
		567 410	2 264 299
	Taxebundna kostnader		
	El	203 899	242 617
	Värme	1 338 065	1 404 502
	Vatten	284 562	251 992
	Sophämtning/renhållning	181 988	160 157
	Grovsopor	15 966	0
		2 024 480	2 059 268
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	209 763	189 831
	Kabel-TV	38 378	37 900
		248 141	227 731
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	195 963	188 839
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 022 786	6 368 566

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 301	5 170
	Medlemsinformation	0	2 318
	Tele- och datakommunikation	5 680	11 049
	Juridiska åtgärder	0	17 188
	Inkassering avgift/hyra	3 600	4 250
	Hysesförluster	2	0
	Övriga förluster	12 248	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 869	20 869
	Föreningskostnader	13 663	14 668
	Styrelseomkostnader	0	2 207
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	1 500
	Förvaltningsarvode	197 584	194 580
	Administration	7 692	9 808
	Korttidsinventarier	4 969	1 563
	Konsultarvode	28 591	135 912
	Tidningar facklitteratur	0	318
	Föreningsavgifter	6 732	6 684
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 570	8 400
		315 501	436 484
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	200 000	200 000
	Sociala kostnader	62 521	62 521
		262 521	262 521
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	591 503	591 503
	Förbättringar	1 600 419	1 589 288
		2 191 921	2 180 791

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 864 597	100 864 597
	Nyanskaffningar	467 001	0
	Utgående anskaffningsvärde	101 331 598	100 864 597
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 916 396	-22 735 605
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 191 921	-2 180 791
	Utgående avskrivning enligt plan	-27 108 317	-24 916 396
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 223 281	75 948 201
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 125 597	24 125 597
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	88 019 000	88 019 000
	Taxeringsvärde mark	67 000 000	67 000 000
		155 019 000	155 019 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	155 000 000	155 000 000
	Lokaler	19 000	19 000
		155 019 000	155 019 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Hissombyggnation	0	350 251
		0	350 251
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 896	78 896
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	78 896	78 896
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-78 896	-78 896
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-78 896	-78 896
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	206 747	367 580
	Klientmedel hos SBC	7 259 485	5 470 142
	Inkasso	0	12 247
	Fordringar kreditfakturer	15 936	0
		7 482 168	5 849 969

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	326 448	405 705
	Reservering enligt stadgar	465 057	326 448
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-326 448	-405 705
	Vid årets slut	465 057	326 448

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	0,950 %	8 250 000	8 350 000	2021-05-14
	Nordea	0,730 %	8 850 000	9 070 000	2022-06-15
	Nordea	0,620 %	2 810 000	3 030 000	2021-05-18
	Summa skulder till kreditinstitut		19 910 000	20 450 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 280 000	-12 200 000	
			8 630 000	8 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 210 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	200 000	200 000
	Sociala avgifter	62 840	62 840
	Ränta	9 458	8 859
	Avgifter och hyror	606 762	553 482
		879 060	825 181

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förstärkning av belysningen på baksidan påbörjas i början av 2021.

Återuppbyggnad av lekplatsen utanför port 57 ska ske under våren 2021.

Byte av ytterdörrar på markplan och loftgångar.

Sopsortering.

Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

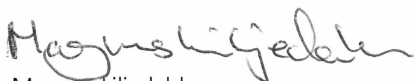
FARSTA den 4 / 5 2021



Elisabet Engström
Ordförande



Pavel Miranda
Vice ordförande

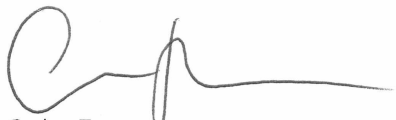


Magnus Liljedahl
Ledamot



Lena Gustafsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Härden 106, org.nr 769604-2139.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Härden 106 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Härden 106 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm 6/5 2021



Carina Torésson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se