



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Härden 105



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 105

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 2010 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2000-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 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

Siv Annika Lindholm	Ordförande
Björn Ingvar Laxvik	Ledamot
Ingrid Marianne Persson	Ledamot
Irene Planting	Ledamot
Anna Marie Östblom	Ledamot

Anna Camilla Furst	Suppleant
Lena Christina Månsson Ahlbom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	Öhrlings PWC
----------------	------------------	--------------

Valberedning

Carolina Bolin
Michael Förster

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fällan 2	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

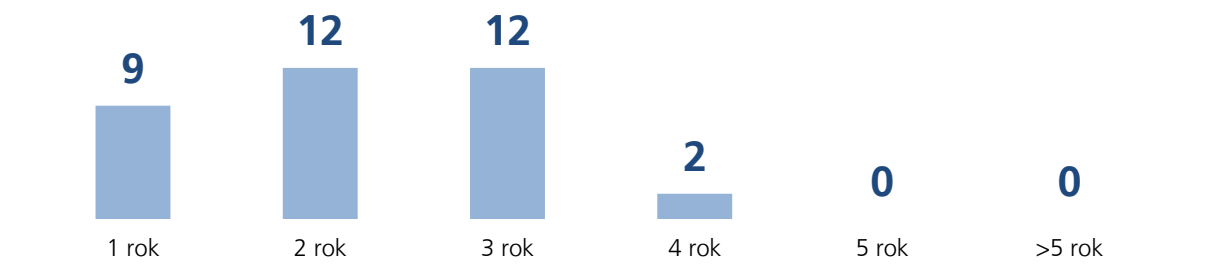
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 639 m², varav 1 969 m² utgör lägenhetsyta och 670 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dragon Group Sweden	54 m ²	230930
Cosmos Music Publishing AB (fd.Scandinavian songs)	235 m ²	210930
Ångröret AB, studio	257 m ²	230930
Ångröret AB, Kaffebar	124 m ²	230930

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källarförråd
Sophus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades Ses över en gång per år.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad i soprum	2019	Anpassning till att lokalhyresgäster nu använder soprummet
Byte av tryckstegringspump	2019	
Ommålning av källarkorridor, värmecentral samt golv i tvättstugan	2018	
Utbyte radiatorventiler	2018	
Stamspolning	2018	
Byte av värmecentral	2017	
Åtgärder efter OVK samt ny kontroll	2016	
Tillbyggnad av grind och mur mot Brännkyrkagatan	2015	
OVK	2015	
Planerat underhåll	År	
Utbyte tätningslister fönster	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

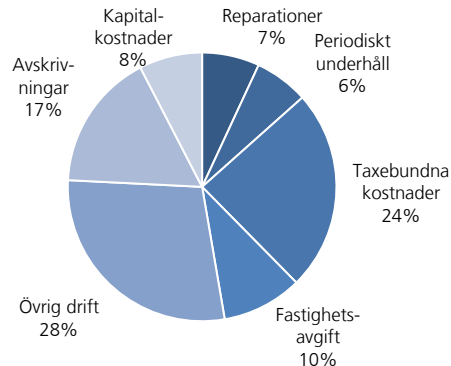
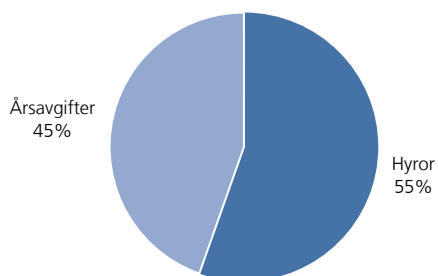
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättscentrum
Hissunderhåll	Otis
Entremattor	Initial
Återvinning	Recycling
Takskottning	Tak Jour AB
Snöskottning och sandning	Två Smälänningar
Trappstädning	D.L.G Städservice HB
Serviceavtal	Hald & Tesch Brand ab
Gruppavtal bredband	AllTele
Klottersanering	Klottrets fiende nr. 1

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 599 526	3 221 796
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 266 130	2 260 534
Finansiella intäkter	23	268
Minskning kortfristiga fordringar	317	55 710
Ökning av kortfristiga skulder	110 100	0
	2 376 570	2 316 512
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 447 966	1 531 850
Finansiella kostnader	144 264	155 208
Minskning av långfristiga skulder	166 260	166 260
Minskning av kortfristiga skulder	0	85 463
	1 758 490	1 938 781
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 217 607	3 599 526
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	618 080	377 731

*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

År 2020 har präglats av den rådande pandemin, även när det gäller föreningens arbete. De inplanerade åtgärderna med fönstertätning och genomgång av fastigheten inför en ny underhållsplan har fått flyttas till nästa år. För att genomföra detta hade det krävts att hantverkare och konsulter fått tillträde till lägenheterna, vilket styrelsen bedömde som olämpligt. Det var inte fråga om några akuta behov, så en senareläggning medförde inte några problem.

Årsstämman kunde genomföras på ett corona-säkert sätt ute på föreningens gård.

Energideklaration har gjorts.

Armaturer i gemensamma utrymmen, trapphus, källare och soprum, har bytts till mer energieffektiva.

Miljöförvaltningen i Stockholm genomför löpande kontroll över hur fastighetsägarna sköter sitt egenkontrollarbete. Under november var det vår tur. Miljöförvaltningens representant bedömde att fastigheten var välskött och hade endast några mindre synpunkter.

Föreningen har gjort en mindre reparation när det gäller kanaler från den fettavskiljare som finns i källaren, och som används av restaurangen i huset. En vattenkran har också installerats för att underlätta rengöring i samband med tömning av fettavskiljaren.

Under hösten upptäcktes en vattenläcka. Läckan kom från en tryckad ledning i ett badrum och påverkade tre av husets lägenheter. Kostnaderna för rivning, torkning och återställning blev en oförutsedd utgift för föreningen, även om en del täcks av vår fastighetsförsäkring.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	515	512	515
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 879	1 852	1 871	1 696
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 078	7 163	7 247	7 331
Elkostnad/m ² totalyta	12	19	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	94	98	157	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	32	38	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	59	58	66
Soliditet (%)	67	66	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	357	257	395	185
Nettoomsättning (tkr)	2 256	2 261	2 263	2 157

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 969 m² bostäder och 670 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	31 288 358	0	0	31 288 358
Upplåtelseavgifter	4 090 258	0	0	4 090 258
Fond för yttre underhåll	1 761 774	243 000	-183 438	1 702 212
S:a bundet eget kapital	37 140 390	243 000	-183 438	37 080 828
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 412 168	-243 000	440 016	-8 609 184
Årets resultat	356 757	356 757	-256 578	256 578
S:a ansamlad förlust	-8 055 411	113 757	183 438	-8 352 606
S:a eget kapital	29 084 979	356 757	0	28 728 222

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	356 757
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 169 168
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 000
summa balanserat resultat	-8 055 411

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

124 212
-7 931 199

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	2 256 311	2 260 533
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 819	1
Summa rörelseintäkter		2 266 130	2 260 534
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 192 850	-1 342 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 038	-129 098
Personalkostnader	Not 6	-118 078	-59 889
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-317 166	-317 166
Summa rörelsekostnader		-1 765 132	-1 849 016
RÖRELSERESULTAT		500 998	411 518
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 264	-155 208
Summa finansiella poster		-144 241	-154 940
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		356 757	256 578
ÅRETS RESULTAT		356 757	256 578

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 39 294 783	39 608 539
Maskiner	Not 9 7 388	10 798
Summa materiella anläggningstillgångar	39 302 171	39 619 337
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 302 171	39 619 337
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	13
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 4 226 359	3 607 304
Summa kortfristiga fordringar	4 226 359	3 607 317
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	155 991	157 269
Summa kassa och bank	155 991	157 269
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 382 350	3 764 586
SUMMA TILLGÅNGAR	43 684 521	43 383 923

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 378 616	35 378 616
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 761 774	1 702 212
Summa bundet eget kapital		37 140 390	37 080 828
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 412 168	-8 609 184
Årets resultat		356 757	256 578
Summa fritt eget kapital		-8 055 411	-8 352 606
SUMMA EGET KAPITAL		29 084 979	28 728 222
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 430 130	7 090 787
Summa långfristiga skulder		9 430 130	7 090 787
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 506 920	7 012 523
Leverantörsskulder		180 540	89 261
Övriga skulder		198 695	186 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	283 257	276 894
Summa kortfristiga skulder		5 169 412	7 564 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 684 521	43 383 923

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 årsbokslutet. 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	125 år	125 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Hissrenovering	25 år	25 år
Hissmålning	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 013 802	1 013 802
Hyror lokaler momspliktiga	1 258 927	1 240 521
Hysesrabatt	-19 638	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 153	6 148
Öresutjämning	67	61
	2 256 311	2 260 533

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	9 819	0
Övriga intäkter	0	1
	9 819	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 818	68 301
	Fastighetsskötsel beställning	846	3 266
	Snöröjning/sandning	12 873	39 931
	Städning entreprenad	19 061	28 741
	Städning enligt beställning	0	14 315
	Mattvätt/Hyrmattor	5 791	5 126
	Hissbesiktning	1 796	1 747
	Myndighetstillsyn	6 600	0
	Gemensamma utrymmen	0	372
	Sophantering	0	1 823
	Gård	0	8 152
	Serviceavtal	18 071	18 499
	Förbrukningsmateriel	139	1 067
	Teleport/hissanläggning	3 562	912
	Brandskydd	12 492	21 818
		153 049	214 071
	Reparationer		
	Lokaler	1 960	0
	Tvättstuga	0	1 713
	Entré/trapphus	179	0
	Lås	733	2 015
	VVS	2 328	2 522
	Värmeanläggning/undercentral	0	126 641
	Ventilation	2 970	0
	Elinstallationer	0	3 240
	Hiss	9 316	10 137
	Fasad	0	14 268
	Balkonger/altaner	0	2 105
	Skador/klotter/skadegörelse	0	14 837
	Vattenskada	114 902	0
		132 387	177 479
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	35 000
	Sophantering/återvinning	0	148 438
	Elinstallationer	96 900	0
	Tak	27 313	0
		124 213	183 438
	Taxebundna kostnader		
	El	32 476	49 694
	Värme	247 618	257 741
	Vatten	106 576	85 704
	Sophämtning/renhållning	76 415	27 331
	Grovsopor	0	35 134
		463 084	455 603
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 341	44 652
	Kabel-TV	8 957	8 870
	Bredband	77 805	77 805
		136 103	131 327
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	184 015	180 945
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 192 850	1 342 863

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	450	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	23 869	22 800
	Föreningskostnader	506	2 042
	Styrelseomkostnader	1 095	3 700
	Fritids- och trivselkostnader	564	1 035
	Förvaltningsarvode	86 841	85 523
	Administration	2 855	7 140
	Konsultarvode	15 034	0
	Tidningar facklitteratur	445	314
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 270
		137 038	129 098
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 800	47 500
	Sociala kostnader	24 278	12 389
		118 078	59 889
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	260 684	260 684
	Förbättringar	53 072	53 072
	Maskiner	3 410	3 410
		317 166	317 166

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 740 600	43 740 600
	Utgående anskaffningsvärde	43 740 600	43 740 600
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 132 061	-3 818 305
	Årets avskrivningar enligt plan	-313 756	-313 756
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 445 817	-4 132 061
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 294 783	39 608 539
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 935 000	11 935 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 600 000	29 600 000
	Taxeringsvärde mark	51 400 000	51 400 000
		81 000 000	81 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 600 000	67 600 000
	Lokaler	13 400 000	13 400 000
		81 000 000	81 000 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 100	34 100
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 100	34 100
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 301	-19 891
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 410	-3 410
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 711	-23 301
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 388	10 798
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	63 442	63 442
	Skattefordran	99 785	101 605
	Klientmedel hos SBC	4 061 616	3 442 257
	Fordringar	1 516	0
		4 226 359	3 607 304

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 702 212	1 558 368
	Reservering enligt stadgar	243 000	243 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-183 438	-99 156
	Vid årets slut	1 761 774	1 702 212

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsda g	
	Nordea	0,740 %	1 000 000	1 000 000	2021-01-18
	Nordea	1,050 %	5 846 263	5 913 543	2023-01-18
	Nordea	0,930 %	3 433 160	3 525 660	2021-01-20
	Nordea	1,120 %	3 657 627	3 664 107	2022-01-19
	Summa skulder till kreditinstitut		13 937 050	14 103 310	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 506 920	-7 012 523	
			9 430 130	7 090 787	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 105 750 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 160 400	20 160 400

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	47 300	46 500
	Sociala avgifter	14 860	14 610
	Ränta	30 406	26 424
	Avgifter och hyror	190 691	189 360
		283 257	276 894

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

De åtgärder som var planerade att utföras under 2020, fönstertätning och arbetet med ny underhållsplan, är inplanerade till 2021.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 3 2021



Siv Annika Lindholm
Ordförande



Björn Ingvar Laxvik
Ledamot



Ingrid Marianne Persson
Ledamot



Irene Planting
Ledamot



Anna Marie Östblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Härden 105, org.nr 769604–2121

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härden 105 för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

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 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 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. Riskerna 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 identifierat.

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 Härden 105 för år 2020 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 13 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

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