

BRF HARVEN 36

# ÅRSREDOVISNING

2020

**Brf. HARVEN 36**

Org.nr 716416-7418

KH  
PM A  
J.W

Styrelsen för BRF Harven 36 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

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

### Föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1979 och är en äkta bostadsrättsförening. Byggnaden renoverades och byggdes om, och av 33 lägenheter stod därefter 17 stycken bostadsrättslägenheter klara den 1 november 1981. Ekonomisk plan registrerades den 8 april 1980. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-05-22 hos Bolagsverket.

### Styrelsen

Styrelsen har under året fram till föreningsstämman den 10 juni 2020 haft följande sammansättning och ansvarsområden

James Walsh, ordförande  
Anita Östman, vice ordförande  
Irene Möller, sekreterare  
Agnéte Löthman, kassör  
Kina Holm, suppleant  
Jurek Gold, suppleant

Vid föreningsstämman den 10 juni 2020 valdes ny styrelse som under verksamåret 2020 haft följande sammansättning och ansvarsområden

James Walsh, ordförande  
Agnéte Löthman, kassör  
Irene Möller, sekreterare  
Kina Holm, ordinarie ledamot  
Jurek Gold, suppleant  
Annika Lundberg, suppleant

#### **Firmatecknare**

Styrelsens medlemmar, två i förening. Bankkonton tecknas av ordföranden James Walsh och kassören Agnéte Löthman.

#### **Revisor och revisorssuppleant**

Revisor Fredrik Petersson och revisorssuppleant Hans Svenborn

#### **Valberedning**

Hans Svenborn och Tom Löthman

*J.W.*

*J.W.*

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika ärenden och hållit 13 protokollförda möten.

Styrelsen har godkänt att lägenhet nr 1001 i 56:an fick hyras ut i andra hand under tiden 1 juni 2019 till och med 31 maj 2021. Efter besked från lägenhetsinnehavaren upphör uthyrningstiden den 31 oktober 2020.

## Förvaltning

Styrelsen sköter fastighetsförvaltningen. Teknikgruppen och Trädgårdsgruppen arbetar på uppdrag av styrelsen med den tekniska förvaltningen och skötseln av föreningens egendom.

Medlemmarna i föreningen ansvarar gemensamt för städning av fastighetens allmänna utrymmen enligt ett rullande schema exklusive putsning av fönster som utförs av företag.

### **Ekonomisk förvaltning**

Den löpande ekonomiska förvaltningen har skötts av kassören Agnête Löthman.

### **Teknikgrupp**

Tom Löthman och Hans Svenborn.

### **Trädgårdsgrupp**

Anita Östman, Åsa Svenborn och Björn Frostberg.

## Fastigheten

Fastigheten bebyggdes 1913-1915 och består av ett flerbostadshus med två trappuppgångar och en inneliggande gård. Tomtens areal är 519 kvadratmeter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Brandkontoret.

### **Byggnaden**

Byggnadens totalyta är 1266 kvadratmeter, varav 1250 kvadratmeter lägenhetsyta och 16 kvadratmeter lokalyta. Under byggnaden finns två stora källare.

### **Lägenheter**

Antalet lägenheter är 17 stycken. Dessa är upplåtna med bostadsrätt. Storleken på lägenheterna är fördelade enligt nedan.

- 1 st 1 rok
- 8 st 2 rok
- 5 st 3 rok
- 1 st 4 rok
- 2 st 5 rok

Den uppmätta ytan som fortfarande gäller för respektive lägenhet är fastställd i samband med att bostadsrättsföreningen bildades och ingår i den ekonomiska planen 1981 för föreningen.

20 KH  
JW R



16 av lägenheterna har en fungerande kakelugn och 11 lägenheter har balkong. Föreningen har därutöver en balkong med utgång från trapphus.

Månadsavgifterna för lägenheterna har höjts från och med den 1 augusti 2020 med 10 procent och ligger inom intervallet 2 154 - 4 621 kronor per månad. Dessförinnan har avgifterna varit oförändrade under en lång period, cirka 27 år, då en höjning skedde i början på 1990-talet.

Utöver månadsavgiften tillkommer

- årsavgift för bredband med 1 625 kronor/år och lägenhet.

Avgifter som föreningen enligt stadgarna har rätt att ta ut

- årsavgift för lägenheter med balkong med 2 % av gällande basprisbelopp till en balkongfond för framtida reparationer och underhåll
- överlåtelseavgift med högst 2,5 % av gällande basprisbelopp vid överlåtelse av lägenhet
- avgift för andrahandsupplåtelse med högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp
- pantsättningsavgift med högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

## Lokaler

Föreningen upplåter, med hyresrätt, en lokal bestående av ett rum på Södermannagatan 56. Lokalhyran uppgår till 3 000 kronor per månad.

## Fastighetens status

I samband med bildandet av Brf Harven 36 utfördes en större ombyggnation av fastigheten. Endast mindre och löpande åtgärder gjordes fram till år 2000 då en planering påbörjades för en mer genomgripande upprustning av fastigheten. Åtgärder som genomförts följer den planering som ingår i underhållsplanen. Fokus är främst inriktat på behovet av långsiktiga reinvesteringar. Målet med dessa är att fastigheten skall få en kvalitet och funktion som kommer att hålla i 15-30 år och att boendemiljön och fastighetens värde höjs. Med arbetet följer att grunden läggs för ett kort- och långtidsplanerat fastighetsunderhåll för låga drift- och underhållskostnader, lång livslängd och hög tillgänglighet.

Som framgår av följande sammanställning har stora och genomgripande upprustningar av fastigheten utförts. Arbetet har krävt stora insatser där föreningens styrelse och teknikgrupp skött allt från upphandling och styrning av entreprenörer till alla praktiska uppgifter och kontakter med lägenhetsinnehavarna.

## Genomförda investeringar/reinvesteringar och åtgärder

**1981**

Totalrenovering av byggnaden med bl.a. stambyte och installation av hiss

**2009**

Balkonger, 13 stycken

**2011**

Upprustning av gård

**2012**

Taksäkerhet, renovering av rökkanaler och inreglering av värmesystem

**2013**

Tresidig målning av fönster, installation av värmekabelanläggning, tak, stuprör

**2014**

Inre målning i entréer, trapphus och allmänna utrymmen

Handwritten initials: JH, JL, JM

**2015**

Uppgradering av befintligt bredbandsavtal hos ComHem (ComHem-Hus)

Renovering och målning av entrédörrar mot gatan

Slipning och ytbehandling av golv i entréer och trapphus

Golvbeläggning i vissa allmänna utrymmen

Renovering av 5 återstående rökkanaler samt utbyte av värmecentral

**2016**

Punktinsatser på hissen, förebyggande underhåll

Södra kortmuren. Rep. av mur och infästning av täckplåtar

Generell översyn av fastighetens brandskydd utförd av Brandskyddsföreningen Stockholm

**2017**

Nytt låssystem

**2018**

Utbyte till brand- och inbrottsklassade dörrar till lägenheter, lokal samt elrum i källare

Taksäkerhet har utökats med ny gångbrygga med löpwirelina längs taknock och snörasskydd på tak mot gatan

**2019**

På taket har skorstensskydd för 3 skorstenar monterats. Takuvar över imkanaler har kompletterats.

Entréportar, korridorörrar och snickerier i entréerna har reparerats och bättringsmålats. Entréportar har försetts med brytskydd som försvårar inbrottsförsök.

Ny belysning samt nödljusarmaturer för utrymningsvägar har installerats på vinden.

Den obligatoriska brandskyddskontrollen har genomförts vilken omfattade samtliga kakelugnar samt kanaler på taket. Inga anmärkningar noterades och samtliga kakelugnar godkändes för eldning. Kontrollen ska göras vart 6 år.

**Året 2020**

Året har för alla präglats av Coronapandemin med stora begränsningar att leva ett normalt liv. För föreningen har olika arbeten och entreprenader, trots allt, kunnat ske på ett normalt sätt. Prioriterade projekt och åtgärder som varit planerade har kunnat genomföras och entreprenaderna har följt tidplaner utan försening och tillkommande kostnader. Föreningens stämma kunde hållas i juni utomhus på gården. Årets styrelsemöten har, när vädret inte har gjort det möjligt att mötas utomhus, fått ske på distans på elektronisk väg. Nedan framgår några av de större åtgärderna för året.

Ombyggnad av hiss

Hissen har nu uppgraderats till en modern tystgående hiss med olika funktioner som krävs för att en hiss idag ska vara godkänd. Hisskorgen har fått en ny och trevlig inredning som utformats efter ett väl genomarbetat förslag från styrelsen. Hissens ombyggnad medförde avstängning under 3-4 veckor. Lägenhetsinnehavarna på 5 trappor, som är beroende av hiss, visade stort tillmötesgående och löste själva sina boenden på annan plats under tiden för hissens ombyggnad.

Reparation av norra kortmuren

Muren har genomgått en professionell renovering från bottensulan till plåtbeklädnaden på murkrönet.

KL J.W JM



### Sotning och OVK

Sotning har skett av alla fastighetens fungerande kakelugnar. OVK, obligatorisk ventilationskontroll har utförts under året. Sotning och OVK är lagstadgade åtgärder. Sotning ska ske vart fjärde år och OVK vart sjätte år.

### Avluftning av vind

Entreprenaden omfattade leverans och montage av 5 st takventilatorer. De skapar den luftomsättning som saknats tidigare och kommer att ge ett bättre klimat för den bärande takkonstruktionen på vinden, främst under sommaren då luften har högre temperatur och därmed även högre fuktighet.

### **Planerade åtgärder 2021**

Ett omfattande underhålls- och reinvesteringsarbete har pågått sedan 2010. De mest akuta projekten/åtgärderna har genomförts och under 2021 planeras endast mindre åtgärder på fastigheten som

Byte av belysningsarmaturer i tvättstugan till LED-utförande  
Komplettering med eluttag i soprummet  
Komplettering med LED-belysning på insidan av dörrar till gården

### **Planerade åtgärder från 2022 och framåt**

Beträffande de kvarvarande åtgärder/projekt som ingår i planeringen och som framgår nedan så sker bevakning fortlöpande för bedömning när åtgärder måste vidtas.

Fasadrenovering

Ommålning av tak

Byte/reparation av plastmatta i tvättstuga

Ny belysning i källare

Lucka i gatufasad mot värmecentral. Reparation/nyttillverkning

Golv på vinden. Reparation av beläggningsskador

Stambyte

KH  
J.W  
DM

## Ekonomi

---

Fastigheten är taxerad till totalt 43 206 000 kronor varav byggnaden till 15 986 000 kronor och marken till 27 220 000 kronor. Pantbrev finns utfärdade på 5 469 000 kronor. Belåningsgraden är låg, 12 procent av taxeringsvärdet och 4 165 kronor/kvm boyta.

Nedan redovisas vissa basala uppgifter inom respektive område. Detaljerade uppgifter framgår av resultat- och balansräkningen och tilläggsupplysningar/noter.

### Intäkter

Föreningens intäkter uppgår totalt till 725 690 kronor och består av

Månadsavgifter, 658 123 kronor

Bredbandsavgift, 27 625 kronor

Hyra för lokalen, 36 000 kronor år. Hyran är 3 000 kronor per månad

Avgift för andrahandsuthyrning, 3 942 kronor

### Kostnader

#### Löpande verksamheten

De löpande driftkostnaderna följer, med en marginell ökning eller minskning, samma nivå som tidigare år. Vädret är det som påverkar vissa av de löpande kostnaderna och under året har det milda vädret inneburit att den löpande elkostnaden och värmekostnaden varit lägre än 2019. Vidare har det varit ett snöfattigt år och kostnaderna för snöskottning avser endast den fasta bevakningen/ronderingen.

Förutom det fina arbete som Trädgårdsgruppen lägger ner varje år för att gården, under sommarhalvåret, ska vara vacker och blomstrande har det varit dags för ansning av det stora trädet. Detta har ökat kostnaden för trädgårdsskötseln.

Arvode till styrelsen m.fl. ligger något högre än 2019 vilket direkt är kopplat till de stora projekt, som framgår ovan, och som genomförts under året. Det har inneburit stora insatser och mycket nedlagd tid för styrelsen och för Teknikgruppen.

#### Avskrivningar

I Tilläggsupplysningar/Redovisningsprinciper, sid 12, framgår de avskrivningstider som gäller för de investeringar som gjorts under åren. Investeringarna under 2020 innebär att avskrivningskostnaderna kommer att öka framöver men då investeringarna är avslutade först vid slutet av året kommer avskrivningskostnaden för 2020 endast omfatta någon månad.

#### Räntekostnader

Kostnaderna har minskat genom omsättning av lån till förmånligare räntesatser samt löpande efter att amorteringar gjorts. Därtill kommer kostnader framöver för det nya lånet som föreningen 2020 tagit för finansiering av de investeringar som gjorts under året. För 2020 utgick ränta endast från november då lånet togs upp.

KH R  
J.U DM



## Ekonomiska tillgångar och skulder

### Tillgångar

#### Likvida medel

Föreningens behållning på e-kapitalkonto på Handelsbanken uppgick vid årets slut till 100 000 kronor vilket motsvarar det belopp som finns avsatt till balkongfonden och som avser medlemmarnas inbetalning för framtida reparationer av balkongerna.

Checkkontot i Handelsbanken, används för den löpande hanteringen av föreningens in- och utbetalningar. Saldot uppgick vid året slut till 348 446 kronor. I det relativt stora saldott ingår det lån som togs i november och som inte utnyttjats helt under året.

Föreningen har under åren haft en handkassa för löpande mindre utgifter. Handkassan avslutades i och med utgången av 2020.

#### Amorteringar

Amorteringar på lånen för byggnaden har gjorts med 46 477 kronor och för åtgärder i byggnaden med 101 338 kronor, totalt 147 815 kronor. Amorteringarna 2020 motsvarade 3,4 % av den aktuella skulden.

### Skulder

#### Lån

Samtliga lån finns hos Handelsbanken, Stadshypotek AB, totalt 5 205 672 kronor (före periodisering).

- Lån 1. 823 224 kr är bundet till 1,55 % t.o.m. 2024-09-01
- Lån 2. 551 800 kr är bundet till 1,73 % t.o.m. 2025-03-30
- Lån 3. 504 676 kr är bundet till 1,74 % t.o.m. 2023-03-01
- Lån 4. 512 201 kr är bundet till 1,44 % t.o.m. 2022-03-01
- Lån 5. 851 287 kr är bundet till 1,73 % t.o.m. 2022-09-30
- Lån 6. 439 984 kr är bundet till 1,61 % t.o.m. 2024-12-01
- Lån 7. 522 500 kr är bundet till 1,74 % t.o.m. 2023-03-30

Nytt lån 2020-10-29

- Lån 8. 1 000 000 kr är bundet till 1,47 % t.o.m. 2028-10-30

#### Eget kapital

Årets avsättning till den yttre fonden görs med 20 000 kronor.

Fonden uppgår därmed till 140 320 kronor.

För framtida underhåll av fastighetens balkonger har medlemmar med balkong samt föreningen med en gemensam balkong fram till och med 2018 avsatt 567 kronor per balkong till Balkongfonden. Fonden uppgick 2018 totalt till 100 007 kronor. Enligt en bedömning bör beloppet vara tillräckligt för en första underhållsåtgärd och ytterligare inbetalningar har därför inte gjorts 2019 och 2020.

A 7M  
J.W. KA



## Registrerad för moms m.m.

Föreningen är inte momsregistrerad.

## Registrerad som arbetsgivare

Föreningen är från och med 2014 registrerad som arbetsgivare. Föreningen har för 2020 betalat ut arvoden för styrelsearbetet, den ekonomiska förvaltningen, fastighetsförvaltningen samt för den tekniska förvaltningen och trädgårdsförvaltningen med totalt 46 900 kronor. Underlag för arvoden finns upprättade.

Föreningen har för ovannämnda arvoden betalat in skatt motsvarande 20 036 kronor och arbetsgivaravgift motsvarande 7 939 kronor.

## Årets resultat

Årets beräknade resultat är ett överskott med 95 907 kronor. Enligt föreningens stadgar ska avsättning göras till den yttre fonden. Med en avsättning på 20 000 kronor slutar årets resultat på ett överskott på 75 907 kronor.

## Balanserat resultat

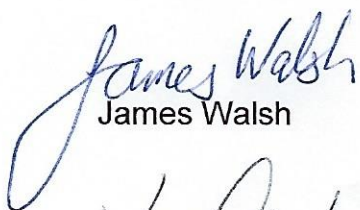
Balanserat resultat är summan av de ackumulerade vinsterna och förlusterna i föreningens historia. Föreningen har möjlighet att göra underskott ett antal år utan att urholka ekonomin. Föreningens balanserade resultat vid utgången av 2020 visar ett underskott på 247 517 kronor. Detta ingick i planeringen och resultatet är en direkt följd av de stora ombyggnationer som gjordes under 2013-2014. Från och med 2015 och framåt minskar årens överskott successivt det balanserade underskottet. Samtidigt avsätts årligen till den yttre fonden som kan utnyttjas vid kommande investeringar.

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår stämman att den årliga avsättningen till fonden görs med 20 000 kronor samt att årets överskott därefter, 75 907 kronor, balanseras till nästa år.

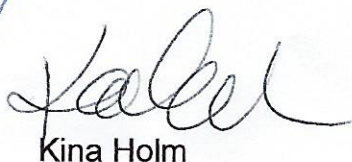
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Stockholm den 6 Maj 2021

  
James Walsh

  
Agnète Løthman

  
Irene Möller

  
Kina Holm

## BRF HARVEN 36

ORG NR 716416-7418

## Räkenskapsår 2020

## RESULTATRÄKNING 1/1 - 31/12

**INTÄKTER**

	2020	2019
Årsavgifter	658 123	631 788
Bredbandsavgift	27 625	27 625
Hysesintäkter	36 000	36 000
Avgift andrahandsuthyrning	3 942	3 487
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>725 690</b>	<b>698 900</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

	Not		
Ei	1	-20 666	-23 684
Värme		-148 430	-156 634
Vatten		-23 933	-22 825
Städning	2	-4 793	-4 675
Sophämtning	3	-7 816	-7 160
Snöskottning	4	-11 995	-17 745
Trädgårdsskötsel	5	-13 015	-4 347
Tidningshämtning		-3 320	-5 664
Reparation och underhåll av fastighet	6	-61 744	-58 609
Fastighetsförsäkringspremier		-16 936	-16 553
Underhåll hiss	7	-7 845	-4 811
Kontorsmateriel		-1 168	-1 456
Kabel-TV		-43 961	-43 698
Föreningsstämma			-1 017
Övriga förvaltningskostnader	8	-1 093	-1 087
Serviceavgifter till branschorganisationer	9	-18 653	-24 141
Bankkostnader	10	-1 823	-1 475
Övriga externa tjänster	11	-6 981	-6 901
Styrelsearvoden	12	-46 900	-44 600
Övriga arvoden	13		-4 500
Arbetsgivaravgifter, styrelsearvoden		-7 939	-6 999
Arbetsgivaravgifter, övriga arvoden			-2 018
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-449 010</b>	<b>-460 598</b>

**RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR** **276 680** **238 302**

**AVSKRIVNINGAR**

Åtgärder byggnader(ombokn mellan konton, jmf not 14 o 15)	14	-16 320	-47 950
Maskiner o andra tekniska anläggningar	15	-34 700	
Inventarier och verktyg	16	-8 254	-8 520
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-59 274</b>	<b>-56 470</b>

**RESULTAT FÖRE FINANSNETTO** **217 406** **181 832**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Räntekostnader, byggnader		-44 118	-47 697
Räntekostnader, åtgärder byggnader		-29 876	-31 303
		<b>-73 994</b>	<b>-79 000</b>
Fastighetsskatt		-27 469	-28 356
Skatt på styrelsearvoden		-20 036	-19 054
Skatt på övriga arvoden			-1 922
<b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITION</b>		<b>95 907</b>	<b>53 500</b>

Avsättning yttre fond		-20 000	-20 000
<b>RESULTAT EFTER BOKSLUTSDISPOSITION</b>		<b>75 907</b>	<b>33 500</b>

KH  
J.W  
DM



BRF HARVEN 36

ORG NR 716416-7418

Räkenskapsår 2020

**BALANSRÄKNING 1/1-31/12**

<u>TILLGÅNGAR</u>		2020	2019
<u>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</u>	Not		
Byggnader		6 691 998	6 691 998
Åtgärd byggnader		1 214 589	504 120
Ack. avskrivning byggnader		-2 324 266	-2 324 266
Ack. avskrivning åtgärder byggnader		-48 156	-185 476
Andra tekniska anläggningar		757 525	699 775
Ack. Avskrivning maskiner/tekn anl		-188 340	
Inventarier och verktyg		257 593	257 593
Ack. avskrivning inventarier/verktyg		-218 254	-210 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 142 689</b>	<b>5 433 744</b>
Kassa och bank	17	448 446	133 237
Upplupna intäkter	18	-788	
Förutbetalda kostnader	19	37 244	38 097
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>484 901</b>	<b>171 334</b>
<b><u>SUMMA TILLGÅNGAR</u></b>		<b>6 627 591</b>	<b>5 605 078</b>

**SKULDER OCH EGET KAPITAL**KORTFRISTIGA SKULDER

Förutbetalda hyresintäkter	20	3 500	3 000
Förutbetalda medlemsavgifter	20	52 206	49 817
Upplupna kostnader	21	168 270	96 738
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>223 976</b>	<b>149 555</b>

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Stadshypotek AB	22	5 177 805	4 325 620
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 177 805</b>	<b>4 325 620</b>

EGET KAPITAL

Medlemsinsatser		1 233 000	1 233 000
Yttre reparationsfond	23	140 320	120 320
Balkongfond		100 007	100 007
Balanserad vinst/förlust		-323 424	-356 924
Beräknat resultat		75 907	33 500
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 225 810</b>	<b>1 129 903</b>

<b><u>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</u></b>		<b>6 627 591</b>	<b>5 605 078</b>
--	--	------------------	------------------

J.M. R. JM

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisningsprinciper**

De redovisningsprinciper som är tillämpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

I årsredovisningen ska alla föreningar ange om den är upprättad enligt regelsystemet för avskrivningar K2 eller K3. Föreningen använder regelsystemet K3 för avskrivningarna. Systemet innebär i stort att man delar upp huset i olika delar och skriver av respektive byggnadsdel/investering separat, baserat på hur länge man beräknar att behålla respektive komponent i huset.

Avskrivningarna ska representera förslitningen av fastigheten. De är beräknade mot en avskrivningsplan på 60 år från föreningens bildande.

Fastighetens taxeringsvärde är idag mycket högre i förhållande till de lån som föreningen har jämfört med förhållandet mellan taxeringsvärdet och lånens storlek som var när föreningen bildades och när avskrivningsplanen fastställdes.

Detta, tillsammans med att genomgripande upprustning utförs i enlighet med underhållsplanen samt att löpande underhåll sköts, innebär att fastighetens värde varar och att fastigheten kommer att ha en livslängd som överstiger de tidigare beräknade 60 åren. Efter rekommendationer och redovisningsprinciper som tillämpas har styrelsen beslutat att tills vidare upphöra med den årliga avskrivningen på fastigheten.

För investeringar i fastigheten görs rak avskrivning över den ekonomiska livslängden.  
**Ekonomisk livslängd:** Värmekabelanläggning på taket och åtgärder på hiss 15 år, värme-centralen, hiss, mur, avluftning vind, 30 år, kortläsare i entréer 5 år, nytt låssystem och värdeskåp 10 år, tvättmaskin 8 år, säkerhetsdörrar 50 år, taksäkerhet, skorstensskyd m.m. 25 år.

Som framgår av balans- och resultaträkningarna så har åtgärder på fastigheten, fr.o.m. 2020 delats upp på konto 1111 och 1213 och som en konsekvens avskrivningar på 1121 och 1219.

**NOTER**

		Belopp i kronor	
<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Not 1</b>	<b>EI</b>		
	Storuman Energi AB, löpande elförbrukning	4 082	6 856
	Ellevio AB, elnätskostnad	16 584	16 828
	<b>Summa</b>	<b>20 666</b>	<b>23 684</b>
<b>Not 2</b>	<b>Städning</b>		
	Anlitad fönsterputsning i trapphus	4 793	4 675
	<b>Summa</b>	<b>4 793</b>	<b>4 675</b>
<b>Not 3</b>	<b>Sophämtning</b>		
	Sophämtning	7 816	7 160
	<b>Summa</b>	<b>7 816</b>	<b>7 160</b>
<b>Not 4</b>	<b>Snöskottning</b>		
	Skottning		5 750
	Bevakning/rondering	11 995	11 995
	<b>Summa</b>	<b>11 995</b>	<b>17 745</b>
<b>Not 5</b>	<b>Trädgårdsskötsel</b>		
	Blommor, dynor m.m. till gården	1 092	3 507
	Trädbeskäring	10 225	
	Julgranar med tillbehör till entréerna	1 698	840
	<b>Summa</b>	<b>13 015</b>	<b>4 347</b>

J.W. KH JM



BRF HARVEN 36  
Räkenskapsår 2020

## NOTER

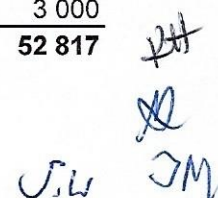
		Belopp i krontal	
		2020	2019
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
<b>Not 6</b>	<b>Reparation och underhåll av fastighet</b>		
	Diverse reparationer	6 671	
	Glödlampor, förbrukningsartiklar till tvättstugan	990	872
	Reparation av vattenläckage i källare		4 961
	Obligatorisk brandskyddskontroll		9 889
	Klottersanering	5 625	3 750
	Sotning och OVK	22 620	
	Avloppsrensning	25 838	
	Rep av entrédörrar, målning av entrédörrar och entréplan		32 880
	Belysning på vinden		6 257
	<b>Summa</b>	<b>61 744</b>	<b>58 609</b>
<b>Not 7</b>	<b>Underhåll hiss</b>		
	Besiktning	1 080	1 053
	Serviceavtal	3 915	3 758
	Reparationer	2 850	
	<b>Summa</b>	<b>7 845</b>	<b>4 811</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga förvaltningskostnader</b>		
	Förtäring m.m. vid möte styrelse och arbetsgrupper	544	864
	Tillbehör till sammankomst	150	222
	Avslut av handkassa	1	
	Gåva till avgående styr ledamot	398	
	<b>Summa</b>	<b>1 093</b>	<b>1 087</b>
<b>Not 9</b>	<b>Service till branschorganisationer</b>		
	Serviceavtal värmecentral	15 375	15 375
	Serviceavtal ekonomiprogrammet Visma	1 850	1 772
	ComHem datorkommunikation, värmecentralen	1 428	1 428
	Serviceavtal värmekabelanläggning på taket		5 566
	<b>Summa</b>	<b>18 653</b>	<b>24 141</b>
<b>Not 10</b>	<b>Bankkostnader</b>		
	Årsavgift bankgiro	1 550	1 250
	Bankgiroavgifter	273	225
	<b>Summa</b>	<b>1 823</b>	<b>1 475</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga externa tjänster</b>		
	Bolagsverket, ändringsanmälan styrelse	700	700
	Medlemskap Bostadsrätterna	4 330	4 250
	Stadsmissionens nattjour	1 500	1 500
	Prenumeration Borätt	451	451
	<b>Summa</b>	<b>6 981</b>	<b>6 901</b>
<b>Not 12</b>	<b>Styrelsearvoden</b>		
	Styrelseuppdrag	15 000	15 000
	Ekonomiadministration	18 000	18 000
	Fastighetsförvaltning	5 500	4 000
	Teknisk förvaltning	8 400	7 600
	<b>Summa</b>	<b>46 900</b>	<b>44 600</b>
<b>Not 13</b>	<b>Övriga arvoden</b>		
	Belysning på vinden		4 500
	<b>Summa</b>		<b>4 500</b>

J.W. KH

BRF HARVEN 36  
Räkenskapsår 2020

## NOTER

		Belopp i kronor	
		2020	2019
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Avskrivningar, åtgärder byggnader</b>		
	Säkerhetsdörrar	9 400	9 400
	Åtgärder på hiss	3 850	3 850
	Skorstensskydd m.m.	1040	
	Värmekabelanläggning (not 15 fr.o.m. 2020))		10 400
	Värmecentral (not 15 fr.o.m. 2020)		11 000
	Nytt låssystem i hela fastigheten (not 15 fr.o.m. 2020)		6 450
	Taksäkerhetsutrustning (not 15 fr.o.m. 2020)		3 710
	Kortläsare i entréerna (not 15 fr.o.m. 2020)		3 140
	Hiss	1688	
	Mur	238	
	Avluftning vind	104	
	<b>Summa</b>	<b>16 320</b>	<b>47 950</b>
<b>Not 15</b>	<b>Avskrivning på maskiner o andra tekniska anlägg</b>		
	Värmekabelanläggning	10 400	
	Värmecentral	11 000	
	Nytt låssystem i hela fastigheten	6 450	
	Taksäkerhetsutrustning	3 710	
	Kortläsare i entréerna	3 140	
	<b>Summa</b>	<b>34 700</b>	
<b>Not 16</b>	<b>Avskrivningar, inventarier</b>		
	Tvättmaskin	5 094	5 094
	Dokumentskåp	3 160	3 160
	Gräsklippare		266
	<b>Summa</b>	<b>8 254</b>	<b>8 520</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>			
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Not 17</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Stadshypotek AB, checkkonto	348 446	32 497
	Stadshypotek AB, e-kapitalkonto	100 000	99 291
	Handkassa	0	1 449
	<b>Summa</b>	<b>448 446</b>	<b>133 237</b>
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna intäkter</b>		
	Återbetalning, andrahandsuthyrning	-788	
	<b>Summa</b>	<b>-788</b>	
<b>Not 19</b>	<b>Förutbetalda kostnader</b>		
	Serviceavtal Visma	1 292	1 204
	Serviceavtal hiss	0	1 879
	Serviceavtal värmecentralen	5 469	5 469
	Fastighetsförsäkringspremie	17 838	16 936
	Stadsmissionens nattjour	1 500	1 500
	ComHem, datakommunikation värmecentralen	119	119
	ComHem, bredband och TV	11 026	10 990
	<b>Summa</b>	<b>37 244</b>	<b>38 097</b>
<b>Not 20</b>	<b>Övriga förutbetalda intäkter</b>		
	Månadsavgifter	52 206	49 817
	Lokalhyra	3 500	3 000
	<b>Summa</b>	<b>55 706</b>	<b>52 817</b>


  
 J.L. JM






**BRF HARVEN 36**  
**Räkenskapsår 2020**

**NOTER**

		<b>Belopp i kronor</b>	
<b>Not 21</b>	<b>Upplupna kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Ränta	11 323	8 985
	Amortering	27 867	22 142
	Värme	36 171	38 561
	El	3 898	3 471
	Tidningshämtning	354	944
	Vatten	3 810	7 432
	Snöskottning, beredsskapsavtal	7 620	7 620
	Sophämtning	1 954	1 792
	Serviceavtal, värmeslingor		5 566
	Bankkostnader	273	225
	Avluftning tak	75 000	
	<b>Summa</b>	<b>168 270</b>	<b>96 738</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>Not 22</b>	<b>Långfristiga skulder</b>		
	<b>Lån i Stadshypotek AB (efter gjorda periodiseringar)</b>		
	Lån 261834	537 933	604 190
	Lån 203601	823 224	829 446
	Lån 79578	503 694	515 162
	Lån 161066	511 287	521 962
	Lån 46543	846 759	864 871
	Lån 225225	439 984	458 320
	Lån 317818	994 319	
	Lån 92168	520 605	531 669
	<b>Summa</b>	<b>5 177 805</b>	<b>4 325 620</b>
<b>Not 23</b>	<b>Yttre reparationsfond</b>		
	Belopp vid årets början	120 320	100 320
	Beräknad avsättning 2019	20 000	20 000
	<b>Summa</b>	<b>140 320</b>	<b>120 320</b>

## Räkenskapsår 2020

## RESULTATRÄKNING

	Belopp i krontal				
	2020	2019	2018	2017	2016
<u>INTAKTER</u>					
Årsavgifter	658 123	631 788	631 788	631 788	631 788
Bredbandsavgift	27 625	27 625	27 625	27 626	27 625
Avgift andrahandsuthyrning	3 942	3 487	4 170		
Överlåtelseavgift				1 120	
Hysesintäkter	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
	<b>725 690</b>	<b>698 900</b>	<b>699 583</b>	<b>696 534</b>	<b>695 413</b>
<u>RÖRELSENS KOSTNADER</u>					
EI	-20 666	-23 684	-24 665	-20 999	-21 368
Värme	-148 430	-156 634	-158 858	-155 911	-157 155
Vatten	-23 933	-22 825	-22 711	-21 443	-20 883
Städning	-4 793	-4 675	-3 250	-2 125	-2 250
Sophämtning	-7 816	-7 160	-6 063	-21 313	-15 968
Snöskottning	-11 995	-17 745	-11 766	-11 483	-21 344
Trädgårdsskötsel	-13 015	-4 347	-12 230	-4 068	-2 738
Tidningshämtning	-3 320	-5 664	-5 412	-5 220	-5 358
Reparation och underhåll av fastighet	-61 744	-58 609	-14 975	-22 744	-73 124
Fastighetsförsäkringspremier	-16 936	-16 553	-16 553	-15 700	-15 366
Förbrukningsinventarier			-3 198	-2 968	
Underhåll hiss	-7 845	-4 811	-7 943	-7 906	-15 927
Balkongkostnad			-567	-896	-886
Kontorsmateriel	-1 168	-1 456	-1 186	-2 698	-3 055
Kabel-TV	-43 961	-43 698	-38 366	-38 202	-38 020
Föreningsstämma		-1 017	-489	-1 113	-865
Övriga förvaltningskostnader	-1 093	-1 087	-2 446	-3 187	-953
Serviceavgifter till branschorganisationer	-18 653	-24 141	-22 568	-23 760	-13 259
Bankkostnader	-1 823	-1 475	-1 496	-1 520	-1 457
Övriga externa tjänster	-6 981	-6 901	-6 721	-1 601	-7 521
Styrelsearvoden	-46 900	-44 600	-43 800	-44 300	-44 240
Övriga arvoden		-4 500			
Arbetsgivaravgifter, styrelsearvoden	-7 939	-6 999	-11 056	-11 280	-11 860
Arbetsgivaravgifter, övriga arvoden		-2 018			
	<b>-449 010</b>	<b>-460 598</b>	<b>-416 319</b>	<b>-420 436</b>	<b>-473 597</b>
<b>RÖRELSERES. FÖRE AVSKR</b>	<b>276 680</b>	<b>238 302</b>	<b>283 264</b>	<b>276 098</b>	<b>221 816</b>
<u>AVSKRIVNINGAR</u>					
Åtgärder byggnader (se not 14 o15)	-16 320	-47 950	-42 496	-34 840	-28 390
Maskiner o andra tekn anl	-34 700				
Inventarier och verktyg	-8 254	-8 520	-8 520	-8 520	
	<b>-59 274</b>	<b>-56 470</b>	<b>-51 016</b>	<b>-43 360</b>	<b>-28 390</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSNETTO</b>	<b>217 406</b>	<b>181 832</b>	<b>232 248</b>	<b>232 738</b>	<b>193 426</b>
<u>FINANSIELLA INT OCH KOSTN</u>					
Ränteintäkter					
Dröjsmålsräntor					
Räntekostnader, byggnader	-44 118	-47 697	-53 208	-55 193	-58 499
Räntekostnader, åtgärder byggnader	-29 876	-31 303	-29 236	-24 446	-25 201
	<b>-73 994</b>	<b>-79 000</b>	<b>-82 444</b>	<b>-79 639</b>	<b>-83 700</b>
<u>SKATT</u>					
Fastighetsskatt	-27 469	-28 356	-28 369	-25 296	-24 642
Skatt på styrelsearvoden	-20 036	-19 054	-18 711	-18 925	-18 900
Skatt på övriga arvoden		-1 922			
<b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISP</b>	<b>95 907</b>	<b>53 500</b>	<b>102 724</b>	<b>108 878</b>	<b>66 184</b>
Avsättning yttre fond	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
<b>RESULTAT EFTER BOKSLUTSDISP</b>	<b>75 907</b>	<b>33 500</b>	<b>82 724</b>	<b>88 878</b>	<b>46 184</b>

J.M. J.W. J.H.