



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Harven 53





# 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.

Utän 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Harven 53

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 2013 och 2033.
- 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 2019-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08 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

Olle Karl Anders Östberg	Ordförande
Brandur Helgason Enni	Ledamot
Gun Malin Ulrika Johansson	Ledamot
Richard Vilhelm Lindholm	Ledamot
Camilla Egonia Strömqvist	Ledamot

Michel Marc Radosavljevic	Suppleant
---------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Mats Lehtipalo	Ordinarie Extern	Adeco
----------------	------------------	-------

#### Valberedning

Brandur Enni	Sammanställande
Östberg Malin	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Harven 53	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

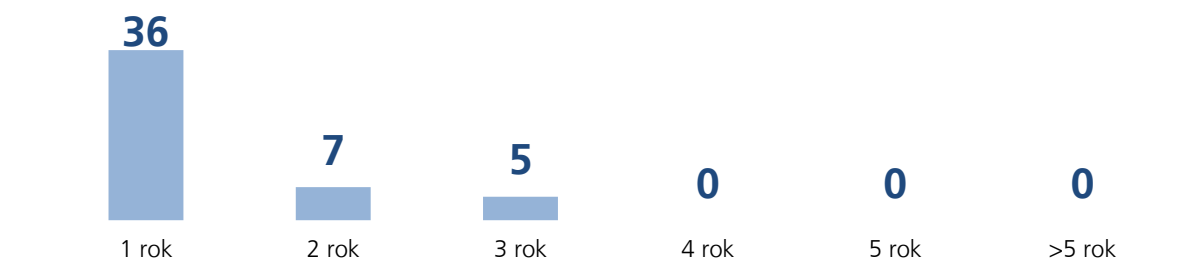
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 428 m<sup>2</sup>, varav 2 141 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 287 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	150 m <sup>2</sup>	2015-09-30
Kontor	60 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Kontor	25 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Kontor	25 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Lager	25 m <sup>2</sup>	2018-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandsäkerhets åtgärder	2020	Utanför underhållsplanen
Stenläggning av innergård	2020	Utanför underhållsplanen
Renovering av elinstallation på vind	2020	Utanför underhållsplanen
Byte rör kryppgrund	2018	Utanför underhållsplanen
Källarrenovering	2017	
Dränering innergård	2016	
Fönsterrenovering	2015	
ventilationsrenovering	2014	
Hissrenovering	2013	
Dörrbyte	2011	
Rörstambyte	2010 - 2011	
Elstambyte	2010 - 2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Förbättrad ventilation i lägenheter, byte av ventiler	2021	Utanför underhållsplanen
Yttertak	2025	Inspekterat och inte i behov av renovering 2020
Balkonger	2030	Återkommande inspektioner av balkonger för att bedöma behovet av renovering

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

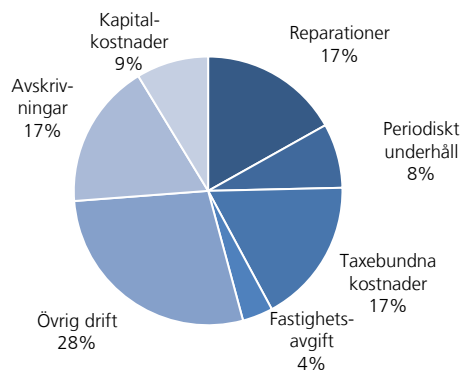
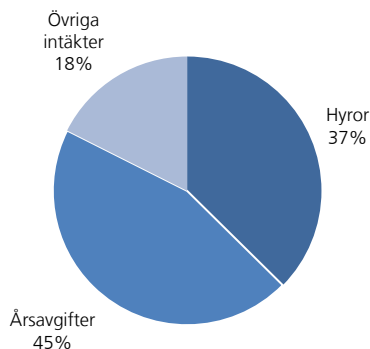
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät
Teknisk förvaltning	Drift AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klottersanering	Klotterkonsulten AB
Snöförsäkring	Fastighetskonsulterna AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 171 747</b>	<b>586 510</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 521 655	2 198 939
Finansiella intäkter	16	47
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 649
	<b>2 521 671</b>	<b>2 212 635</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 709 449	1 318 207
Finansiella kostnader	202 462	208 964
Ökning av kortfristiga fordringar	5 992	0
Minskning av långfristiga skulder	51 168	49 168
Minskning av kortfristiga skulder	414 718	51 059
	<b>2 383 788</b>	<b>1 627 397</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 309 630</b>	<b>1 171 747</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>137 883</b>	<b>585 238</b>

\*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

OVK utfördes och ojämna värden i ventilationen i lägenheter uppmättes, förbättringsarbete med ventilationer pågår fortfarande. Ventilationen av soprummet har också förbättrats.

En brandsäkerhetsinspektion har utförts och en rad förbättringar har utförts till följd av denna. Installation av utrymningsskyltar, brandsläckare och byte av brandlucka. Elinstallationen på vinden ansågs också gammal och potentiellt brandfarlig, denna har renoverats och är nu modern och inte längre brandfarlig.

Stenläggning av innergården har utförts och planen är att fortsätta arbetet med att göra innergården till en trevlig gemensam plats.

Inspektion av balkonger har utförts och det finns ingen akut anledning till större renovering av balkongerna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	639	639	660	660
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 448	1 456	1 161	1 226
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 723	12 751	13 202	13 228
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	13	25	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	119	121	135	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	20	25	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	83	86	84	102
Soliditet (%)	69	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	204	266	-1 142	-516
Nettoomsättning (tkr)	2 123	2 116	1 865	1 916

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 141 m<sup>2</sup> bostäder och 287 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	56 517 610	0	0	56 517 610
Upplåtelseavgifter	861 907	0	0	861 907
Fond för yttre underhåll	516 329	258 000	0	258 329
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>57 895 846</b>	<b>258 000</b>	<b>0</b>	<b>57 637 846</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 862 215	-258 000	266 179	-5 870 394
Årets resultat	204 125	204 125	-266 179	266 179
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 658 091</b>	<b>-53 875</b>	<b>0</b>	<b>-5 604 215</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>52 237 755</b>	<b>204 125</b>	<b>0</b>	<b>52 033 631</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	204 125
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 604 215
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 658 091</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

179 505
<b>-5 478 586</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 122 955	2 116 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	398 700	82 724
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 521 655</b>	<b>2 198 939</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 346 597	-936 558
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 536	-261 310
Personalkostnader	Not 6	-124 316	-120 339
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-405 636	-405 636
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 115 085</b>	<b>-1 723 843</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>406 570</b>	<b>475 096</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 462	-208 964
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-202 446</b>	<b>-208 917</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>204 125</b>	<b>266 179</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>204 125</b>	<b>266 179</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,12</span>	73 942 956	74 348 593
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>73 942 956</b>	<b>74 348 593</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>73 942 956</b>	<b>74 348 593</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 373 864	1 248 664
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 373 864</b>	<b>1 248 664</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	18 675	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>18 675</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 392 539</b>	<b>1 248 664</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>75 335 496</b>	<b>75 597 257</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		57 379 517	57 379 517
Fond för yttre underhåll	Not 10	516 329	258 329
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 895 846</b>	<b>57 637 846</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 862 215	-5 870 394
Årets resultat		204 125	266 179
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 658 091</b>	<b>-5 604 215</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 237 755</b>	<b>52 033 631</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 556 783	22 607 951
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 556 783</b>	<b>22 607 951</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	51 168	51 168
Leverantörsskulder		95 949	88 723
Skatteskulder		166 974	160 392
Övriga skulder		6 259	409 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	220 607	246 171
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>540 957</b>	<b>955 675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 335 496</b>	<b>75 597 257</b>

## 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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 135 303	1 135 303
Hyror bostäder	436 767	436 767
Hyror lokaler momspliktiga	506 117	510 898
Bredbandsintäkter	52 320	52 320
Hysesrabatt	-7 545	-19 084
Öresutjämning	-8	11
	<b>2 122 955</b>	<b>2 116 215</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	20 179
Övriga intäkter	398 700	62 545
	<b>398 700</b>	<b>82 724</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 398	30 236
	Fastighetsskötsel beställning	10 744	10 854
	Städning entreprenad	28 489	53 747
	Städning enligt beställning	0	1 481
	Mattvätt/Hyrmattor	4 750	4 767
	OVK Obl. Ventilationskontroll	55 000	0
	Hissbesiktning	2 844	6 167
	Myndighetstillsyn	13 974	0
	Serviceavtal	16 012	17 692
	Förbrukningsmateriel	2 194	3 221
	Teleport/hissanläggning	503	0
	Brandskydd	14 218	0
		<b>179 126</b>	<b>128 165</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	43 039	22 196
	Lokaler	13 710	24 051
	Tvättstuga	10 757	16 082
	Entré/trapphus	11 883	37 170
	Lås	2 879	2 703
	VVS	0	59 767
	Ventilation	115 318	22 830
	Elinstallationer	67 699	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 314
	Hiss	73 101	7 253
	Fasad	257	3 557
	Fönster	0	7 155
	Balkonger/altaner	49 194	2 613
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 441
	Vattenskada	3 916	0
		<b>391 752</b>	<b>218 132</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	140 970	0
	Tvättstuga	38 535	0
		<b>179 505</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	30 879	32 137
	Värme	288 710	293 720
	Vatten	59 486	47 662
	Sophämtning/renhållning	26 071	29 377
		<b>405 146</b>	<b>402 896</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 924	39 613
	Kabel-TV	14 076	13 946
	Bredband	51 307	51 593
		<b>106 307</b>	<b>105 152</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>84 761</b>	<b>82 213</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 346 597</b>	<b>936 558</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Juridiska åtgärder	8 251	0
	Inkassering avgift/hyra	1 333	5 015
	Hysesförluster	0	21 242
	Revisionsarvode extern revisor	18 387	18 540
	Föreningskostnader	4 383	6 776
	Styrelseomkostnader	2 478	6 900
	Förvaltningsarvode	136 825	135 492
	Administration	17 686	52 622
	Korttidsinventarier	2 173	0
	Konsultarvode	41 050	8 872
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	5 850
		<b>238 536</b>	<b>261 310</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	94 598	92 333
	Sociala kostnader	29 718	28 006
		<b>124 316</b>	<b>120 339</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	174 399	174 399
	Förbättringar	231 238	231 238
		<b>405 636</b>	<b>405 636</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	78 576 606	78 576 606
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>78 576 606</b>	<b>78 576 606</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 228 014	-3 822 377
	Årets avskrivningar enligt plan	-405 636	-405 636
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 633 650</b>	<b>-4 228 014</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>73 942 956</b>	<b>74 348 593</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 845 644	32 845 644
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 515 000	24 515 000
	Taxeringsvärde mark	46 359 000	46 359 000
		<b>70 874 000</b>	<b>70 874 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	69 400 000	69 400 000
	Lokaler	1 474 000	1 474 000
		<b>70 874 000</b>	<b>70 874 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	82 909	76 917
	Klientmedel hos SBC	1 290 955	1 171 747
		<b>1 373 864</b>	<b>1 248 664</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	258 329	669 329
	Reservering enligt stadgar	258 000	258 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-669 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>516 329</b>	<b>258 329</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	1,350 %	4 122 194	4 165 362	2022-05-11
Nordea	0,600 %	7 800 000	7 800 000	2022-06-15
Nordea	1,100 %	954 000	962 000	2022-03-16
Nordea	1,500 %	4 980 000	4 980 000	2022-04-13
Wallenstam	0,000 %	4 751 757	4 751 757	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 607 951</b>	<b>22 659 119</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-51 168	-51 168	
		<b>22 556 783</b>	<b>22 607 951</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 352 111 kr.

Skulden hos Wallenstam är hårt knuten till de hyresrättslägenheter som finns i föreningen. Det enda sättet att lösa denna skuld är genom försäljning och omvandling av dessa hyresrätter till bostadsrätter. Försäljningslikviden vid försäljning av lägenheterna kommer att tillfalla Wallenstam, i gengäld är skulden räntefri. För mer information angående denna skuld se skuldebrevet i sin helhet, bifogat i denna årsredovisning.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	18 100 000	18 100 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	20 760	23 491
Avgifter och hyror	199 847	222 680
	<b>220 607</b>	<b>246 171</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med förbättrad och jämn ventilation kommer fortsätta under 2021.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 1 / 5 2021



Olle Karl Anders Östberg  
Ordförande



Brandur Helgason Enni  
Ledamot



Gun Malin Ulrika Johansson  
Ledamot



Richard Vilhelm Lindholm  
Ledamot



Camilla Egonia Strömqvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2021



Mats Lehtipalo  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Harven 53  
Org.nr. 769617-1649

### REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Harven 53  
Org.nr. 769617-1649

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harven 53 för år 2020.

Enligt min 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. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 iverkliga 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Harven 53 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

- 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.

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 grundar 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 den 4 maj 2021



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR

# 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](http://www.sbc.se)