

Styrelsen för Brf Harven 55 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-24.

Föreningens fastighet, Harven 55 bebyggdes 1929 och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 31 lägenheter, varav 2 lägenheter är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

5	st 1 rum och kokvrå		
22	st 1 rum och kök		
4	st 2 rum och kök	Total bostadsyta: 1 194 kvm	Total lokalyta: 36 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-16 bestått av:

Ordinarie	Sandra Lönell	Ordf
	Ellinor Pettersson	
	Karin Hjertén	
	Fanny Uvemo	
	Oliver de Mercenac	

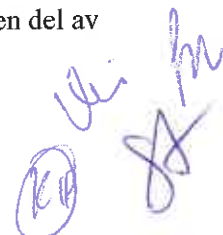
Suppleanter vakant

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Ola Trane, BoRevision i Sverige AB

Valberedning Eva Corijn (avflyttad under våren)

Styrelsen har under året haft 12 (10) protokollförda sammanträden samt årsstämma den 16 juni 2020. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.



För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 173 500 kronor.
Reparationer enligt planerat underhåll har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 5 överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Till stånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	866	866	860	866
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-97	-121	-257	-211
Soliditet (%)	75,2	75,2	74,6	75,3
Kassalikviditet (%)	13,9	399,2	218,1	300,8
Reservering yttre fond för underhåll (tkr)	105	105	105	105
Saldo yttre fond för underhåll	1 004	899	987	881
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	645	645	645	645
Lån kronor per kvm totalyta	4 867	4 867	4 867	4 867

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Dispositions- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 201 641	2 569 878	898 639	70 311	-2 906 522	-121 163
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			105 252		- 105 252	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning					-121 163	121 701
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat						-97 439
Belopp vid årets utgång	18 201 641	2 569 878	1 003 891	70 311	-3 132 938	-97 439

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 132 938
årets förlust	-97 439
	-3 230 377

behandlas så att	
reservering till yttre fond för underhåll	105 000
ianspråktagande av yttre fond för underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 335 377
	-3 230 377

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		866 016	866 016
Övriga rörelseintäkter		12 467	479
Summa rörelseintäkter		878 483	866 495
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-582 402	-610 702
Övriga externa kostnader	5	-111 697	-70 134
Personalkostnader	6	-26 936	-40 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 307	-198 307
Summa rörelsekostnader		-919 341	-919 889
Rörelseresultat		-40 858	-53 394
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 413	3 398
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 993	-71 167
Summa finansiella poster		-56 580	-67 769
Resultat efter finansiella poster		-97 439	-121 163
Resultat före skatt		-97 439	-121 163
Årets resultat		-97 439	-121 163

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 908 193	24 106 500
Summa materiella anläggningstillgångar		23 908 193	24 106 500
Summa anläggningstillgångar		23 908 193	24 106 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		15 396	0
Övriga fordringar	8	2 417	192 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	28 982	29 310
Summa kortfristiga fordringar		46 795	222 291
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		804 500	569 681
Summa kassa och bank		804 500	569 681
Summa omsättningstillgångar		851 295	791 972
SUMMA TILLGÅNGAR		24 759 488	24 898 472

Uli
8/10

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 771 519	20 771 519
Dispositionsfond		70 311	70 311
Yttre reparationsfond		1 003 891	898 639
Summa bundet eget kapital		21 845 721	21 740 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 132 938	-2 906 523
Årets resultat		-97 439	-121 163
Summa fritt eget kapital		-3 230 377	-3 027 686
Summa eget kapital		18 615 344	18 712 783
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	0	5 987 281
Summa långfristiga skulder		0	5 987 281
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 987 281	0
Leverantörsskulder		30 685	45 000
Skatteskulder		3 379	1 767
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	122 799	151 641
Summa kortfristiga skulder		6 144 144	198 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 759 488	24 898 472

Uti
@ SK

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre bolag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år. Intäkterna bokförs nu enligt fakturametoden.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	145 104	145 104
Årsavgifter bostäder	717 312	717 312
Årsavgift balkong	3 600	3 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 409	0
Intäkt fakt/krav avgift	1 558	479
Övriga ersättningar och intäkter ej moms	500	0
	878 483	866 495

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	173 500	143 919
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	23 500
	173 500	167 419

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	41 279	26 876
Besiktning / Serviceavtal	10 283	55 367
Fastighetsel	58 919	66 022
Uppvärmning	175 360	189 065
Vatten	27 810	22 233
Sophämtning	13 530	8 943
Fastighetsförsäkring	30 577	29 795
Kabel-TV / Internet	6 845	4 045
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	44 299	40 937
	408 902	443 283

Fastighetskatt/Fastighetsavgift är 1 750 kr lägre för år 2019 p.g.a. omräkning av slutlig skatt tidigare år.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	16 826	8 265
Revisionsarvode	17 044	7 662
Förvaltningsarvode	48 890	47 350
Övriga externa tjänster/kostnader	5 924	6 312
Övriga förbrukningsinventarier/material	23 013	545
	111 697	70 134

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	20 500	31 000
Sociala avgifter	6 436	9 745
	26 936	40 745

Handwritten signature in blue ink.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	19 830 666	19 830 666
Ingående anskaffningsvärden mark	6 560 159	6 560 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 390 825	26 390 825
Ingående avskrivningar	-2 284 325	-2 086 018
Årets avskrivningar	-198 307	-198 307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 482 632	-2 284 325
Utgående redovisat värde	23 908 193	24 106 500
Taxeringsvärden byggnader	19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	44 400 000	44 400 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	2 417	1 464
Avräkningskonto	0	191 517
	2 417	192 981

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 982	29 310
	28 982	29 310

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank 2951665922	0,745	Löpande	2 000 000	2 000 000
Swedbank 2951665906	0,745	Löpande	2 000 000	2 000 000
Swedbank 2951665930	0,745	Löpande	1 987 281	1 987 281
			5 987 281	5 987 281
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 987 281	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 987 281 kronor.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld oavsett om försatt belåning sker hos bank.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
	13 800 000	13 800 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	11 500
Upplupna sociala avgifter	0	3 618
Upplupna räntekostnader	372	448
Förskottsbetalda hyror och avgifter	72 168	71 720
Upplupna uppvärmningskostnader	22 794	23 468
Upplupna elavgifter	5 932	0
Upplupna renhållningsavgifter	1 957	0
Upplupna reparationer och underhåll	0	24 556
Beräknat arvode för revision	17 000	16 331
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 576	0
	122 799	151 641

Stockholm 8 juni 2021



Sandra Lörnell
Ordförande



Fanny Uvemo



Karin Hjerten

Oliver de Mercenac



Ellinor Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/6 2021



Ola Trané
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Harven 55, org.nr. 769606-8761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harven 55 för räkenskapsåret 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 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 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

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. Risken 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Harven 55 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Oliver de Marcenac.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 9 juni 2021



.....
Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor