

Årsredovisning för
Brf Harvpinnen 75-79
769604-3681

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-10
Övriga noter	11-12
Underskrifter	12

Handwritten notes:
Cott
WFF
K
Su
n
Q

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HARVPINNEN 75–79

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 maj 1999. Föreningen köpte fastigheten Harvpinnen 14 i Stockholms stad 1999. Fastigheten omfattar adresserna Östgötagatan 75, 77 och 79. Nuvarande stadgar registrerades den 24 september 2015 hos Bolagsverket.

Föreningen äger marken.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, alltså en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår bland annat styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Bostadsrättstillägg ingår inte.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme som levereras av Exergi.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten byggdes 1914 och består av ett flerbostadshus i fem våningar i tre trapphus med separata entréer på Östgötagatan 75, 77 och 79. Fastighetens värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 531 m², varav 2 872 m² utgör lägenhetsyta och 659 m² utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt, samt 2 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt. Fördelning av bostadslägenheter (varav hyreslägenheter):

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
15 (1)	18 (1)	6	6

Två mindre lokaler för gemensamma ändamål finns i källarplanen under 75:an (mötesrum) och 77:an (pingisrum).

Ingen lokal har bytt hyresgäst under 2020. Verksamheterna är (från norr till söder): butik, biluthyrning, skråreri, vegankafé, skönhetsalong och piercingstudio.

Förändringar i byggnaden

Inga förändringar i byggnaden har skett under 2020.

H.H
ert
v
ru
e

Underhållsarbete

En tvättmaskin som tjänat ut byttes i juni. I augusti renoverades och målades gårdens cykelskjul. I september målades plåtdörrarna mot gården och kolluckorna mot gatan. I september renoverades värmekablarna på tak och i stuprör. Ett flertal trasiga stuprörssektioner ersattes samtidigt med nya kopparrör mot gatan och bruna plåtrör mot gården.

Extern förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och administrationen av lägenhetsförteckningen har sedan 2013 anförtrotts Fastighetsägarna Service AB.

Under året har Städhuset AB skött trapphusstädningen. För fastighetsskötsel har föreningen anlitat Lennart Johansson på LJ Städ- och fastighetsservice.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

År	Åtgärd
2008	Fasadrenovering och målning fönster mot gata. Målning plåttak.
2009	Bygge cykelskjul gård
2010	Indragning glasfiberkabel. Stamspolning.
2014	Ny fjärrvärmecentral. Målning fönster mot gård.
2015	OVK
2016	Nya frånluftsfläktar. Nya lås allmänna utrymmen. Stamspolning.
2018	Renovering av portar. Fasadvätt mot gata. Installation av fastighetsboxar.
2019	Renovering av trapphusen
2019	Målning fönster mot gata
2019	Stamspolning
2020	Renovering av cykelskjul, värmekabelanläggning och stuprör.

Föreningen har ett öppet fibernät. Det innebär att medlemmarna själva väljer internetleverantör. Föreningen även har avtal med Comhem. Alternativet finns därmed också att köpa Comhems tjänster via koaxfibersystemet ("tre hål i väggen").

Comhem levererar ett gratis basutbud av tv-kanaler. För tillgång till det krävs digital tv-mottagare.

Medlemmar

Vid årets början var antalet medlemmar 60. Under året har 7 tillkommit och 7 avgått, vilket innebär att antalet medlemmar vid årets slut fortsatt var 60. Fyra bostadsrätter har överlåtits under året.

Föreningen är restriktiv till andrahandsuthyrning. Stadgarna föreskriver att uthyrning endast tillåts vid giltiga skäl och efter medgivande av styrelsen för maximalt ett år i taget. Föreningens praxis är max två år totalt. En avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar. Under året har fyra lägenheter hyrts ut i andra hand.

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

Styrelsen

Efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj fick styrelsen följande sammansättning:

Ordförande (vald av stämman) Henrik Vigren, 75:an
Ledamöter Helen Haglund, 75:an
Gudrun Hjorth, 79:an
Anna Lindqvist, 79:an
Tomas Niemelä, 77:an
Suppleanter Emilie Karlsson (numera Byfors), 75:an
Desiré Lundqvist, 77:an

H.H. ru
cert x
P

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är ledamöterna Henrik Vigren och Anna Lindqvist samt suppleanterna Desiré Lundqvist och Emilie Karlsson (numera Byfors).

Styrelsen konstituerade sig den 27 maj och utsåg Gudrun Hjorth till kassör. Sekreterarposten beslöts vara ambulerande. Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening. Suppleanterna kallas till styrelsens sammanträden. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden, varav 7 efter årsmötet den 18 maj.

Styrelsens arbete

Under våren präglades styrelsens arbete av covid-19-pandemin och de ekonomiska svårigheter som drabbade flera av föreningens lokalhyresgäster. Styrelsen hade två extra sammanträden i frågan, och utnyttjade de statliga hyresstöden, som innebar att de lokalhyresgäster som hamnat i ekonomisk kris fick en hyresrabatt, för vilken föreningen ersattes av staten med hälften.

Revisorer

Årsmötet valde Eva Stein till revisor med Elias Haraldsson som revisorssuppleant för ett år, båda från företaget Allegretto Revision.

Valberedning

Årsmötet valde Sara Lindblom (79:an) och Oscar Lindgren (77:an) till valberedning. Sammankallande har varit Oscar Lindgren.

Föreningsstämma

2020 års ordinarie föreningsstämma ägde rum den 18 maj. Stämman hölls på Indiska Källaren, Ölandsgatan 44, där föreningen också bjöd på mat. Ordförande på stämman var Karin Rosander (extern) och sekreterare var Sara Lindblom (79:an). 19 av 43 medlemslägenheter var representerade på mötet, varav två med fullmakt.

Händelser under året

Vårstädning ordnades onsdagen den 22 april med ett drygt 10-tal deltagare. Gräs nysåddes och bärbuskar beskars. Höststädning ordnades söndagen den 22 november med 14 deltagare. Då fick syrenerna vid 75:an en välbehövlig beskärning och allmänna utrymmen rensades från grovsopor.

Trädgårdsgrupp

Under 2020 fick föreningens trädgårdsgrupp en nystart med nya medlemmar som gjorde ett fint jobb med att rusta gården inför sommaren och sköta om gräsmattorna. Bland annat slipades och oljades alla trädgårdsmöbler.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2704	2682	2590	2354	2321	2324	2285
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1022	-1342	720	623	16	463	-275
Soliditet (procent)	86,9	85,1	85,1	84,0	83,7	83,0	82,5
Lån per kvm (kr)	1953	2181	2303	2361	2563	2707	2871

Medlemsavgifterna har varit oförändrade under året. Föreningen planerar ingen avgiftshöjning under 2021.

Föreningen har ett positivt kassaflöde över tid. Då inga stora underhållsåtgärder vidtogs under 2020 kunde föreningen istället amortera 803 000 kronor på lånen. Styrelsen räknar med att under 2021 finansiera planerat underhåll med befintliga kassamedel. Det som budgeterats för är tak-säkerhetsåtgärder, uppfräschning av gemensamma utrymmen och översyn av källarstammar.

Lånebild vid årets slut

Bank	Belopp (kr)	Ränta (%)	Lånet förfaller
Stadshypotek	5 000 000	1,21	30 juli 2022
Stadshypotek	1 500 000	1,01	Rörligt
Stadshypotek	397 000	1,01	Rörligt

HH
LH
TU
W

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	44 806 204	4 053 604	1 706 690	-2 546 462	-1 341 694	48 614 759

Resultatdisposition
enligt föreningsstämman:

Förändring av fond för yttre underhåll			254 400	-254 400		
Balanseras i ny räkning				-1 341 695	- 1 341 694	
Årets resultat					1 021 958	-1 021 958
Belopp vid årets utgång	44 806 204	4 053 604	1 960 690	-4 142 157	-1 021 958	49 636 717

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-4 142 157
Årets resultat	<u>1 021 958</u>
Totalt	-3 120 199

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	329 400
Balanseras i ny räkning	<u>-3 449 599</u>
Totalt	-3 120 199

H.H
ertt K m
P

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 704 082	2 682 220
Övriga rörelseintäkter	3	22 058	126
Summa rörelseintäkter		2 726 140	2 682 346
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 298 264	-3 576 122
Personalkostnader och arvoden	5	-91 994	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-258 588	-286 375
Summa rörelsekostnader		-1 648 846	-3 954 491
Rörelseresultat		1 077 294	-1 272 145
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		36 960	32 560
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		301	101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 597	-102 210
Summa finansiella poster		-55 336	-69 549
Resultat efter finansiella poster		1 021 958	-1 341 694
Resultat före skatt		1 021 958	-1 341 694
Årets resultat		1 021 958	-1 341 694

HH
Kitt sk
K n

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 356 541	55 615 129
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		55 356 541	55 615 129
Summa anläggningstillgångar		55 356 541	55 615 129
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 083	1 164
Övriga fordringar		135 582	122 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 137	16 468
Summa kortfristiga fordringar		195 802	140 016
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 582 448	1 338 003
Summa kassa och bank		1 582 448	1 338 003
Summa omsättningstillgångar		1 778 250	1 478 019
SUMMA TILLGÅNGAR		57 134 791	57 093 148

H.H
 G.H
 R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 859 808	48 859 808
Fond för yttre underhåll		1 960 690	1 706 690
Övriga fonder		1 936 418	1 936 418
Summa bundet eget kapital		52 756 916	52 502 916
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 142 157	-2 546 462
Årets resultat		1 021 958	-1 341 694
Summa fritt eget kapital		-3 120 199	-3 888 156
Summa eget kapital		49 636 717	48 614 760
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 000 000	7 700 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	7 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	1 897 000	-
Leverantörsskulder		56 473	156 020
Skatteskulder		49 477	11 401
Övriga skulder		162 250	162 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		332 874	448 177
Summa kortfristiga skulder		2 498 074	778 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 134 791	57 093 148

HH
Litt
m
e

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1,0%)
Tvättstuga och hiss	10%	(10%)
Balkong och terrass	2%	(2%)
Byggnadsförbättringar	20%	(20%)
Inventarier	0%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och janspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

ert Ht n
tu
←

Noter till resultaträkning
Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter	1 250 164	1 250 164
Hyror	1 432 189	1 416 095
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 657	10 915
Avgifter andrahandsuthyrning	16 072	5 046
Summa	2 704 082	2 682 220

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Avgifter sotning/brandskyddskontroll	22 058	126
Summa	22 058	126

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	14 233	60 521
Städning	42 435	59 255
Tillsyn, hissar	10 435	19 460
Trädgårdsskötsel	3 484	2 246
Snöröjning	5 049	9 049
Sotning/Brandskyddskontroll	13 391	10 423
Hisskötsel	1 213	29 806
Reparationer	12 797	83 198
El	76 686	86 629
Uppvärmning	409 190	414 551
Vatten	75 845	73 527
Sophämtning	51 340	30 447
Försäkringspremie	54 546	61 300
Fastighetsavgift bostäder	64 305	61 965
Fastighetsskatt lokaler	118 000	118 000
Kostnader årsstämma	6 200	-
Övriga fastighetskostnader	21 143	12 762
Kabel-tv/Bredband/IT	11 821	18 369
Porttelefon/Porto	7 489	3 489
Revisionsarvode	15 000	13 000
Förvaltningsarvode ekonomi	83 219	88 247
Panter och överlåtelser	6 800	11 625
Medlemsavgifter	5 184	-
Övriga externa tjänster	5 409	9 197
	1 115 214	1 277 066
Underhåll		
Renovering cykelskjul	40 000	-
Målning plåtdörrar	11 646	-
Trapphusrenovering	-	1 696 673
Ny tvättmaskin	46 560	-
Stampolning	-	44 150
Lås, inpasseringssystem	-	184 217
Renovering värmekablar tak	25 200	-
Nya stuprör	59 644	-
Fönstermålning	-	374 016
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 298 264	3 576 122

GH HH n
K n
K

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	21 994	21 994
Summa	91 994	91 994

Föreningen har ingen anställd person

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	20 900 822	20 900 822
-Ombyggnad	3 641 166	3 641 166
-Mark	36 576 320	36 576 320
	<u>61 118 308</u>	<u>61 118 308</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 503 179	-5 244 591
-Årets avskrivning enligt plan	-258 588	-258 588
	<u>-5 761 767</u>	<u>-5 503 179</u>
Redovisat värde vid årets slut	55 356 541	55 615 129
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 600 000	41 600 000
Mark	68 200 000	68 200 000
	<u>109 800 000</u>	<u>109 800 000</u>
Bostäder	98 000 000	98 000 000
Lokaler	11 800 000	11 800 000
	<u>109 800 000</u>	<u>109 800 000</u>

HH
HH
HH
HH

Not 7 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	813 422	813 422
	813 422	813 422
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-813 422	-785 635
-Årets avskrivning enligt plan	-	-27 787
	-813 422	-813 422
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 582 448	1 338 003
Summa	1 582 448	1 338 003

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	Rörlig ränta	1,01%	397 000	1 200 000
Stadshypotek	2022-07-30	1,21%	5 000 000	6 500 000
Stadshypotek	Rörlig ränta	1,01%	1 500 000	-
			6 897 000	7 700 000
Kortfristig del			-1 897 000	

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Summa ställda säkerheter	30 000 000	30 000 000

gitt pk H H a
TU
R

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		


Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 4 / 5 2021


Henrik Vigren, ordförande


Gudrun Hjorth, kassör


Tomas Niemelä


Desiré Lundqvist


Helen Haglund

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2021


Eva Stein
Auktoriserad revisor