



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härden 105

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

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

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Anna Camilla Furst | Suppleant |
| Lena Christina Månsson Ahlbom | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Carolina Bolin
Michael Förster

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Fällan 2 | 2001 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

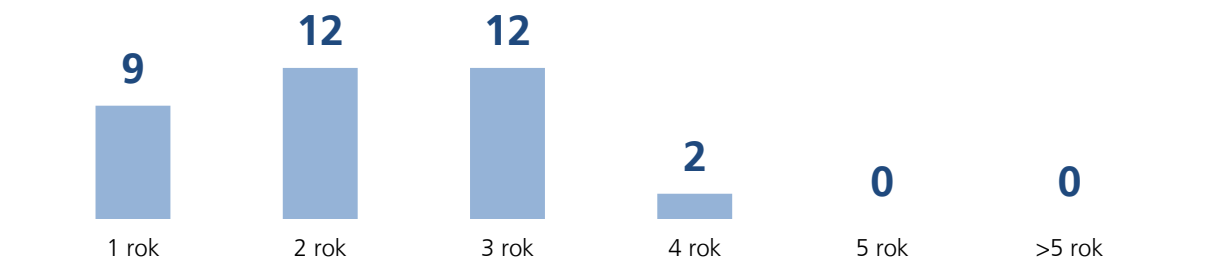
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källarförråd
Sophus

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

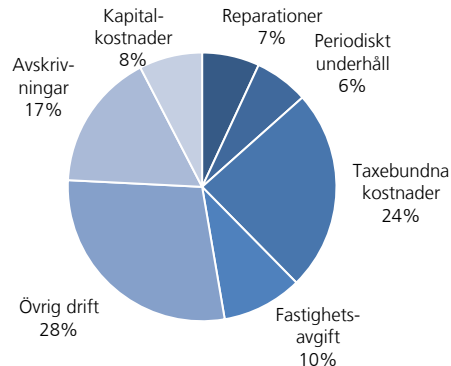
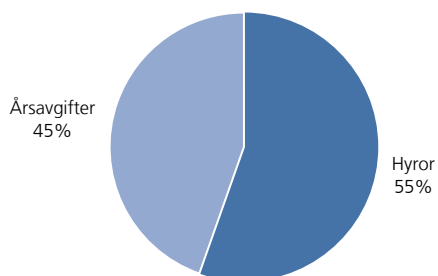
| Avtal | Leverantör |
|---------------------------|---------------------------------|
| Teknisk förvaltning | Driftia Förvaltning AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC SverigesBostadsrättscentrum |
| Hissunderhåll | Otis |
| Entremattor | Initial |
| Återvinning | Recycling |
| Takskottning | Tak Jour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

Föreningens ekonomi

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

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Energideklaration har gjorts.

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

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

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

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

Medlemsinformation

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

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

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

Flerårsöversikt

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

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 969 m² bostäder och 670 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 31 288 358 | 0 | 0 | 31 288 358 |
| Upplåtelseavgifter | 4 090 258 | 0 | 0 | 4 090 258 |
| Fond för yttre underhåll | 1 761 774 | 243 000 | -183 438 | 1 702 212 |
| S:a bundet eget kapital | 37 140 390 | 243 000 | -183 438 | 37 080 828 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -8 412 168 | -243 000 | 440 016 | -8 609 184 |
| Årets resultat | 356 757 | 356 757 | -256 578 | 256 578 |
| S:a ansamlad förlust | -8 055 411 | 113 757 | 183 438 | -8 352 606 |
| S:a eget kapital | 29 084 979 | 356 757 | 0 | 28 728 222 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

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

| |
|-------------------|
| 124 212 |
| -7 931 199 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 256 311 | 2 260 533 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 9 819 | 1 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 266 130 | 2 260 534 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 192 850 | -1 342 863 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -137 038 | -129 098 |
| Personalkostnader | Not 6 | -118 078 | -59 889 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -317 166 | -317 166 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 765 132 | -1 849 016 |
| RÖRELSERESULTAT | | 500 998 | 411 518 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 23 | 268 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -144 264 | -155 208 |
| Summa finansiella poster | | -144 241 | -154 940 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 356 757 | 256 578 |
| ÅRETS RESULTAT | | 356 757 | 256 578 |

Balansräkning

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

Balansräkning

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

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 3 2021




Siv Annika Lindholm
Ordförande



Björn Ingvar Laxvik
Ledamot



Ingrid Marianne Persson
Ledamot



Irene Planting
Ledamot



Anna Marie Östblom
Ledamot

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



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Härden 105 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se