

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härden 105

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2021 och 2041.
- 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

Annika Lindholm	Ordförande
Björn Ingvar Laxvik	Ledamot
Lena Christina Månsson Ahlbom	Ledamot
Marianne Persson	Ledamot
Irene Planting	Ledamot

Kristina Genet Gustafsson	Suppleant	
Lasse Pekka Paloheimo	Suppleant	Slutade i oktober

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Ulrika Mombelli
Vera Sundin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.
Extra föreningsstämma hölls 2022-08-31.

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

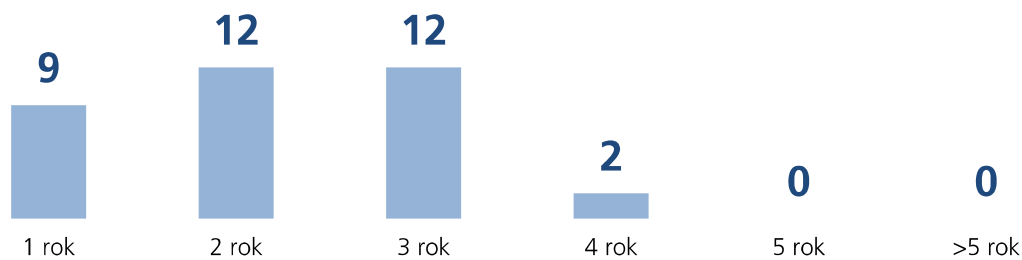
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 639 m², varav 1 969 m² utgör boyta 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	235 m ²	240930
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 2021 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasad mot gård	2022	
Utbyte tätningslister fönster	2022	Utfört i januari 2022
OVK samt byte av takfläkt	2022	Klart i början av 2023
Renovering av stödmur mot Brännkyrkagatan	2022	
Renovering av fasad mot Bysistorget	2021 - 2022	Klart i januari 2022
Ombyggnad i soprum	2019	Anpassning till att lokalhyresgäster nu använder soprummet
Byte av tryckstegringspump	2019	
Stamspolning	2018	
Ommålning av källarkorridor, värmecentral samt golv i tvättstugan	2018	
Utbyte radiatorventiler	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	
Översyn och ev. åtgärd rörande dagvattenledningar	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättscentrum
Hissunderhåll	Otis
Entrémattor	Initial
Återvinning	Recycling
Takskottning	Tak Jour AB
Snöskottning och sandning	Två Smälänningar
Trappstädning	Smart förvaltning i Sverige AB
Serviceavtal	Hald & Tesch Brand ab
Gruppavtal bredband	Bredband2 (fd.AllTele)
Klottersanering	Klottrets fiende nr. 1

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 84 % kvinnor och 16 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

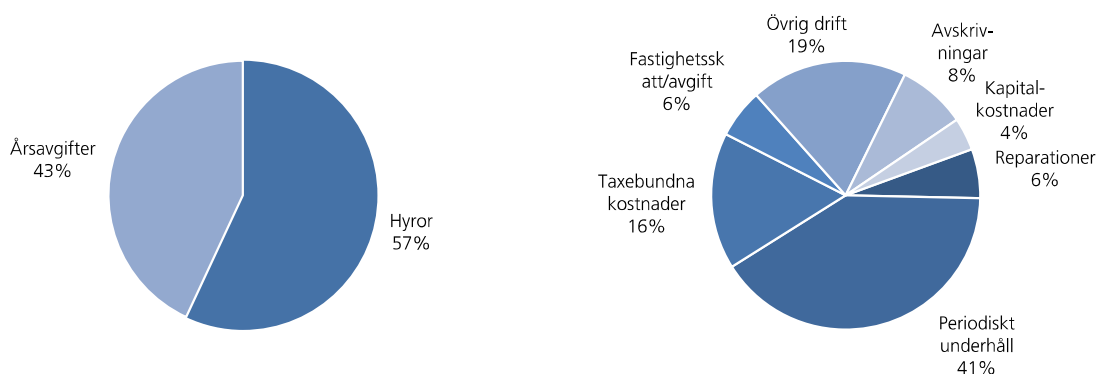
Styrelsen har under året sett över föreningens ekonomi och budget i ljuset av inflations- och ränteläget. Styrelsen bedömer att föreningen har goda ekonomiska förutsättningar sett till hyresintäkter, bindningstid av lån, lånestorlek i förhållande till omsättning samt att det inte är några stora renoveringsprojekt planerade de närmaste åren. Styrelsen noterar dock ökade kostnader för el, värme, vatten, fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning. Det finns anledning tro att andra taxebundna kostnader såsom avfallshantering, städning och snöröjning kan antas öka i takt med inflationen kommande period.

Styrelsen har gjort bedömningen att det inte finns anledning att justera avgiftsnivåer för nästkommande år (2023), men utesluter inte att det, efter en ny bedömning under 2023, kan framkomma behov av avgiftsjusteringar för 2024, med tanke på eventuell vidare negativ utveckling av det ekonomiska läget och det faktum att avgiftsnivån varit oförändrad under lång tid.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 841 627	4 217 607
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 371 816	2 598 148
Finansiella intäkter	5 226	457
Minskning kortfristiga fordringar	0	502
Ökning av kortfristiga skulder	0	304 501
	2 377 042	2 903 608
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 183 712	2 977 342
Finansiella kostnader	142 550	135 985
Ökning av kortfristiga fordringar	83 423	0
Minskning av långfristiga skulder	175 980	166 260
Minskning av kortfristiga skulder	286 833	0
	3 872 498	3 279 587
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 346 171	3 841 627
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 495 456	-375 979

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2022 renoverades fasaden mot gården samt muren mot Brännkyrkagatan. Det gamla trä däckat på gården togs bort, nya utemöbler inköptes.

Fönstren har tätats, och även vissa lägenhetsdörrar där tätning var möjlig.

OVK genomfördes i början av året. Några lägenhetsfläktar behövde bytas, samt fläkt på taket. Efter åtgärderna har ny OVK gjorts, och är godkänd för lägenhetsdelen.

När det gäller fastighetens hyresgäster pågår åtgärder fortfarande - detta är dock något som bekostas av hyresgästerna.

Föreningen införde sortering av matavfall den 1 juni.

Stadgarna har ändrats med anpassning till den avgift vår ekonomiska förvaltare tar ut för överlåtelse och pantförskrivning.

I källargången har delar av el centralen byggts in, efter rekommendation i samband med brandsyn.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	515	515	515
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 003	1 884	1 879	1 852
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 904	6 994	7 078	7 163
Elkostnad/m ² totalyta	31	15	12	19
Värmekostnad/m ² totalyta	115	93	94	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	44	40	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	52	55	59
Soliditet (%)	65	66	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 247	-816	357	257
Nettoomsättning (tkr)	2 368	2 278	2 256	2 261

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	1 465 101	324 000	-739 461	1 880 562
S:a bundet eget kapital	36 843 717	324 000	-739 461	37 259 178
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 574 653	-324 000	-76 454	-8 174 199
Årets resultat	-1 247 452	-1 247 452	815 915	-815 915
S:a fritt eget kapital	-9 822 105	-1 571 452	739 461	-8 990 114
S:a eget kapital	27 021 612	-1 247 452	0	28 269 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 247 452
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 250 653
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-324 000
summa balanserat resultat	-9 822 105

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

1 465 101
-8 357 004

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 368 011	2 278 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 805	320 000
Summa rörelseintäkter		2 371 816	2 598 148
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 854 360	-2 676 298
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 028	-186 982
Personalkostnader	Not 6	-180 325	-114 062
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-298 231	-301 193
Summa rörelsekostnader		-3 481 944	-3 278 535
RÖRELSERESULTAT		-1 110 128	-680 387
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 226	457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 550	-135 985
Summa finansiella poster		-137 324	-135 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 247 452	-815 915
ÅRETS RESULTAT		-1 247 452	-815 915

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	38 702 178	38 997 000
Maskiner	Not 9	569	3 979
Summa materiella anläggningstillgångar		38 702 747	39 000 978
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 702 747	39 000 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		70 397	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 368 479	3 851 160
Summa kortfristiga fordringar		2 438 876	3 851 160
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		154 959	154 709
Summa kassa och bank		154 959	154 709
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 593 835	4 005 868
SUMMA TILLGÅNGAR		41 296 582	43 006 847

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 378 616	35 378 616
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 465 101	1 880 562
Summa bundet eget kapital		36 843 717	37 259 178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 574 653	-8 174 199
Årets resultat		-1 247 452	-815 915
Summa fritt eget kapital		-9 822 105	-8 990 114
SUMMA EGET KAPITAL		27 021 612	28 269 064
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 771 167	8 959 863
Summa långfristiga skulder		6 771 167	8 959 863
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 823 643	4 810 927
Leverantörsskulder		51 908	510 196
Övriga skulder		242 709	135 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	385 543	321 133
Summa kortfristiga skulder		7 503 803	5 777 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 296 582	43 006 847

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	125 år	125 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Hissrenovering	25 år	25 år
Hissmålning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 013 802	1 013 802
Hyror lokaler momspliktiga	1 342 108	1 262 144
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 484	2 142
Öresutjämning	62	60
	2 368 011	2 278 148

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	3 805	0
Försäkringsersättning	0	319 450
Övriga intäkter	0	550
	3 805	320 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	72 596	69 299
	Fastighetsskötsel beställning	6 256	9 923
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	10 683
	Snöröjning/sandning	16 285	24 298
	Städning entreprenad	31 965	33 656
	Städning enligt beställning	0	5 033
	Mattvätt/Hyrmattor	8 438	5 536
	Sotning	3 618	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 205	0
	Hissbesiktning	2 765	3 681
	Gemensamma utrymmen	0	3 421
	Gård	9 223	8 136
	Serviceavtal	23 656	20 812
	Förbrukningsmateriel	1 946	4 425
	Teleport/hissanläggning	1 869	3 564
	Brandskydd	14 422	8 007
		213 243	210 474
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 033
	Lokaler	3 546	38 473
	Tvättstuga	5 257	0
	Entré/trapphus	0	2 805
	Lås	0	30 175
	VVS	68 506	9 532
	Värmeanläggning/undercentral	12 763	0
	Ventilation	103 250	2 335
	Elinstallationer	2 063	1 418
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 125
	Hiss	5 347	19 263
	Tak	3 684	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 218	0
	Vattenskada	0	804 467
		214 634	915 626
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	1 475 686	739 461
		1 475 686	739 461
	Taxebundna kostnader		
	El	82 400	39 823
	Värme	304 540	244 754
	Vatten	122 532	115 096
	Sophämtning/renhållning	32 921	56 150
	Grovsopor	53 526	32 046
		595 919	487 869
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 378	50 821
	Kabel-TV	9 464	9 133
	Bredband	77 871	77 849
		141 713	137 802
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	213 165	185 065
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 854 360	2 676 298

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 608	0
	Medlemsinformation	1 190	323
	Inkassering avgift/hyra	1 097	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 226	23 524
	Föreningskostnader	5 957	5 411
	Styrelseomkostnader	4 000	130
	Fritids- och trivselkostnader	972	346
	Förvaltningsarvode	90 777	88 775
	Administration	10 010	3 400
	Konsultarvode	0	58 964
	Tidningar facklitteratur	679	679
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 510	5 430
		149 028	186 982
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	145 301	93 801
	Sociala kostnader	35 024	20 261
		180 325	114 062
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	244 712	244 712
	Förbättringar	50 109	53 071
	Maskiner	3 410	3 410
		298 231	301 193

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 740 600	43 740 600
	Utgående anskaffningsvärde	43 740 600	43 740 600
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 743 600	-4 445 817
	Årets avskrivningar enligt plan	-294 821	-297 783
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 038 422	-4 743 600
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 702 178	38 997 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 935 000	11 935 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 400 000	29 600 000
	Taxeringsvärde mark	72 600 000	51 400 000
		108 000 000	81 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 000 000	67 600 000
	Lokaler	16 000 000	13 400 000
		108 000 000	81 000 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 100	34 100
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 100	34 100
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 121	-26 711
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 410	-3 410
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 531	-30 121
	Redovisat restvärde vid årets slut	569	3 978
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	104 389	63 443
	Skattefordran	70 635	98 735
	Klientmedel hos SBC	1 136 484	2 636 466
	Inkasso	2 243	0
	Fordringar kreditfakturor	0	2 063
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		2 368 479	3 851 160

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 880 562	1 761 774
	Reservering enligt stadgar	324 000	243 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-739 461	-124 212
	Vid årets slut	1 465 101	1 880 562

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Nordea	2,370 %	1 000 000	1 000 000	2023-01-18
	Nordea	1,050 %	5 711 703	5 778 983	2023-01-18
	Nordea	1,200 %	3 634 947	3 651 147	2025-01-22
	Nordea	0,800 %	3 248 160	3 340 660	2024-01-17
	Summa skulder till kreditinstitut		13 594 810	13 770 790	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 823 643	-4 810 927	
			6 771 167	8 959 863	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 035 110 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 160 400	20 160 400

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	96 600	46 500
	Sociala avgifter	30 352	14 610
	Ränta	32 280	28 630
	Avgifter och hyror	209 695	231 393
	Lokaler	3 546	0
	VVS	2 852	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 217	0
		385 542	321 133

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det har varit problem med dagvattenledningarna på gården, vilket medfört vattenläcka hos en av hyresgästerna. Under 2023 kommer dessa ledningar att ses över och ev. fel åtgärdas.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Annika Lindholm
Ordförande

Björn Ingvar Laxvik
Ledamot

Lena Christina Månsson Ahlbom
Ledamot

Marianne Persson
Ledamot

Irene Planting
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
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 2022.

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 2022 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelse 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se