



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Härden 105



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 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. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härden 105

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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	
Anna Camilla Fürst	Ledamot	Flyttat vid årsskiftet 21/22
Björn Ingvar Laxvik	Ledamot	
Marianne Persson	Ledamot	
Irene Planting	Ledamot	
Sara Carolina Bolin	Suppleant	
Lena Christina Månsson Ahlbom	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Michael Förster
Ulrika Mombelli

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

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

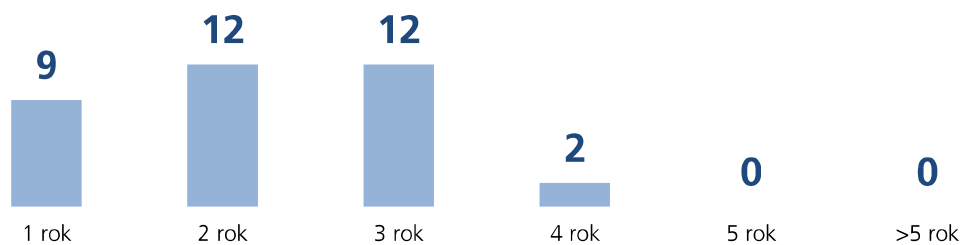
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

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	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 2021 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
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	Kommentar
Renovering av stödmur mot Brännkyrkagatan	2022	
OVK samt byte av takfläkt	2022	
Utbyte tätningslister fönster	2022	Utfört i januari 2022
Renovering av fasad mot gård	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Hissunderhåll	Otis
Entremattor	Initial
Återvinning	Recycling
Takskottning	Tak Jour AB
Snöskottning och sandning	Två Smålänningar
Trappstädning	Smart förvaltning i Sverige AB
Serviceavtal	Hald & Tesch Brand ab
Gruppavtal bredband	AllTele
Klottersanering	Klottrets fiende nr. 1

Hållbarhetsinformation

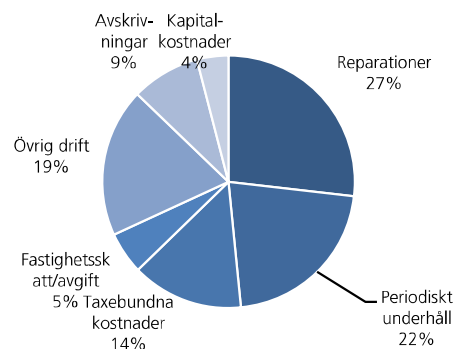
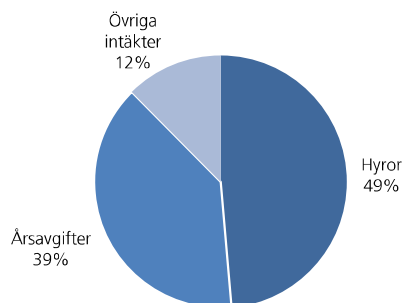
Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen. Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 86 % kvinnor och 14 % 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

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 217 607	3 599 526
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 598 148	2 266 130
Finansiella intäkter	457	23
Minskning kortfristiga fordringar	502	317
Ökning av kortfristiga skulder	304 501	110 100
	2 903 608	2 376 570
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 977 342	1 447 966
Finansiella kostnader	135 985	144 264
Minskning av långfristiga skulder	166 260	166 260
	3 279 587	1 758 490
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 841 627	4 217 607
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-375 979	618 080

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även 2021 har varit präglad av den pågående pandemin. Årsstämman fick också detta år hållas utomhus på gården. Föreningen kunde dock ta tag i vissa åtgärder som skjutits upp från 2020 av pandemiskäl.

Föreningen har under 2021, via Driftia, tagit fram en ny underhållsplan som sträcker sig fram till 2041.

Efter att ha tagit del av underhållsplanen beslutades att renovera fasaden mot Bysistorget under hösten 2021.

Dosa för portkod har installerats även på husets ursprungliga ytterdörr, då den yttre grinden mot torget inte alltid stängs.

Under sommarens regnande uppstod ett läckage i en dagvattenledning, vilket ledde till en vattenskada hos en av lokalhyresgästerna. Detta innebär en oförutsedd utgift för sanering och återställning. Delar av kostnaden täcktes av föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har tecknat avtal med ett nytt städbolag.

En särskild besiktning har gjorts av husets stammar, vilka bedömdes vara i bra skick.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	515	515	512
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 884	1 879	1 852	1 871
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 994	7 078	7 163	7 247
Elkostnad/m ² totalyta	15	12	19	20
Värmekostnad/m ² totalyta	93	94	98	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	40	32	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	55	59	58
Soliditet (%)	66	67	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-816	357	257	395
Nettoomsättning (tkr)	2 278	2 256	2 261	2 263

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	1 880 562	243 000	-124 212	1 761 774
S:a bundet eget kapital	37 259 178	243 000	-124 212	37 140 390
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 174 199	-243 000	480 969	-8 412 168
Årets resultat	-815 915	-815 915	-356 757	356 757
S:a ansamlad förlust	-8 990 114	-1 058 915	124 212	-8 055 411
S:a eget kapital	28 269 064	-815 915	0	29 084 979

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-815 915
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 931 199
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 000
summa balanserat resultat	-8 990 114

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråk tas att i ny räkning överförs	739 461 -8 250 653
--	------------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 278 148	2 256 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	320 000	9 819
Summa rörelseintäkter		2 598 148	2 266 130
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 676 298	-1 192 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 982	-137 038
Personalkostnader	Not 6	-114 062	-118 078
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-301 193	-317 166
Summa rörelsekostnader		-3 278 535	-1 765 132
RÖRELSERESULTAT		-680 387	500 998
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		457	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 985	-144 264
Summa finansiella poster		-135 528	-144 241
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-815 915	356 757
ÅRETS RESULTAT		-815 915	356 757

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	38 997 000	39 294 783
Maskiner	Not 9	3 979	7 388
Summa materiella anläggningstillgångar		39 000 978	39 302 171
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 000 978	39 302 171
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 851 160	4 226 359
Summa kortfristiga fordringar		3 851 160	4 226 359
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		154 709	155 991
Summa kassa och bank		154 709	155 991
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 005 868	4 382 350
SUMMA TILLGÅNGAR		43 006 847	43 684 521

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 378 616	35 378 616
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 880 562	1 761 774
Summa bundet eget kapital		37 259 178	37 140 390
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 174 199	-8 412 168
Årets resultat		-815 915	356 757
Summa ansamlad förlust		-8 990 114	-8 055 411
SUMMA EGET KAPITAL		28 269 064	29 084 979
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 959 863	9 430 130
Summa långfristiga skulder		8 959 863	9 430 130
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 810 927	4 506 920
Leverantörsskulder		510 196	180 540
Övriga skulder		135 664	198 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	321 133	283 257
Summa kortfristiga skulder		5 777 920	5 169 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 006 847	43 684 521

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till anspråktagande 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	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	1 013 802	1 013 802
Hyror lokaler momspliktiga	1 262 144	1 258 927
Hysesrabatt	0	-19 638
Avgift andrahandsuthyrning	2 142	3 153
Öresutjämning	60	67
	2 278 148	2 256 311

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	9 819
Försäkringsersättning	319 450	0
Övriga intäkter	550	0
	320 000	9 819

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 299	71 818
	Fastighetsskötsel beställning	9 923	846
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 683	0
	Snöröjning/sandning	24 298	12 873
	Städning entreprenad	33 656	19 061
	Städning enligt beställning	5 033	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 536	5 791
	Hissbesiktning	3 681	1 796
	Myndighetstillsyn	0	6 600
	Gemensamma utrymmen	3 421	0
	Gård	8 136	0
	Serviceavtal	20 812	18 071
	Förbrukningsmateriel	4 425	139
	Teleport/hissanläggning	3 564	3 562
	Brandskydd	8 007	12 492
		210 474	153 049
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	3 033	0
	Lokaler	38 473	1 960
	Entré/trapphus	2 805	179
	Lås	30 175	733
	VVS	9 532	2 328
	Ventilation	2 335	2 970
	Elinstallationer	1 418	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 125	0
	Hiss	19 263	9 316
	Vattenskada	804 467	114 902
		915 626	132 387
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	96 900
	Tak	0	27 313
	Fasad	739 461	0
		739 461	124 213
	Taxebundna kostnader		
	El	39 823	32 476
	Värme	244 754	247 618
	Vatten	115 096	106 576
	Sophämtning/renhållning	56 150	76 415
	Grovsopor	32 046	0
		487 869	463 084
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 821	49 341
	Kabel-TV	9 133	8 957
	Bredband	77 849	77 805
		137 802	136 103
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	185 065	184 015
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 676 298	1 192 850

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	323	0
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	23 524	23 869
	Föreningskostnader	5 411	506
	Styrelseomkostnader	130	1 095
	Fritids- och trivselkostnader	346	564
	Förvaltningsarvode	88 775	86 841
	Administration	3 400	2 855
	Konsultarvode	58 964	15 034
	Tidningar facklitteratur	679	445
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 430	5 380
		186 982	137 038
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 801	93 800
	Sociala kostnader	20 261	24 278
		114 062	118 078
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	244 712	260 684
	Förbättringar	53 071	53 072
	Maskiner	3 410	3 410
		301 193	317 166

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-4 445 817	-4 132 061
	Årets avskrivningar enligt plan	-297 783	-313 756
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 743 600	-4 445 817
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 997 000	39 294 783
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	-26 711	-23 301
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 410	-3 410
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 121	-26 711
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 978	7 388
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	63 443	63 442
	Skattefordran	98 735	99 785
	Klientmedel hos SBC	2 636 466	4 061 616
	Fordringar	0	1 516
	Fordringar kreditfakturor	2 063	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		3 851 160	4 226 359

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 761 774	1 702 212
	Reservering enligt stadgar	243 000	243 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-124 212	-183 438
	Vid årets slut	1 880 562	1 761 774

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,620 %	1 000 000	1 000 000	2022-01-18
	Nordea	1,050 %	5 778 983	5 846 263	2023-01-18
	Nordea	0,800 %	3 340 660	3 433 160	2024-01-17
	Nordea	1,120 %	3 651 147	3 657 627	2022-01-19
	Summa skulder till kreditinstitut		13 770 790	13 937 050	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 810 927	-4 506 920	
			8 959 863	9 430 130	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 939 490 kr.

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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 160 400	20 160 400

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	46 500	47 300
	Sociala avgifter	14 610	14 860
	Ränta	28 630	30 406
	Avgifter och hyror	231 393	190 691
		321 133	283 257

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Tätning av fönster har gjorts under januari 2022.
	Fasaden mot gården kommer att renoveras under våren 2022.
	Stödmuren mot Brännkyrkagatan kommer att renoveras.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Annika Lindholm
Ordförande

Anna Camilla Fürst
Ledamot

Björn Ingvar Laxvik
Ledamot

Marianne Persson
Ledamot

Irene Planting
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Örhlings 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 2021.

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 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se