

# Årsredovisning

för

## Brf Härolden

714800-0735

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Härolden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### *Föreningens fastigheter*

Fastigheterna ligger i Sollentuna kommun i Stockholm och har beteckningarna Härolden nr 1 och Hyllan nr 1.

Brf Härolden är tre radhuslängor med 30 radhus om 103 kvm. Varje radhus har liten trädgård på framsidan och på baksidan med uteplats.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

#### *Fastighetens tekniska status*

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1957-1958. Värdeår för föreningen är 1995.

#### **Renovering**

Golvrenovering är genomförd mellan 2009-2012, detta på grund av mögelsporer under sviktande golv i några av radhusen. Alla golv är upptagna, sanerade och uppbyggda igen med Nivellsystem.

Fönsterbyte är utfört till 3 glas. Arbetet slutfördes i början av 2017.

Förrådsdörrar på husets baksida är utbytta till nya 2018.

Övriga renoveringar/reparationer sker löpande.

#### **Fastighetsförvaltning**

Serviceavtal med Anticimex gällande skadedjursinspektion.

För snöröjning anlitas Bröderna Thelins Byggnads AB.

### ***Föreningsfrågor***

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-01-27.

#### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

#### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

### ***Föreningens ekonomi***

#### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsskatt har erlagts med det lägsta av värdet 8.524 kr per småhus eller 0,75 % av fastighetens värde på bostäder samt fastighetsskatt på 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 7.

#### Budget för nästa år

Avgiftshöjning med 50 kr per månad från juli 2022.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Nya belysningsarmaturer med husnummer har satts upp vid farstukvistarna.

En tillsyn av kärvande altandörr liksom ett antal garagedörrar som var svåra att stänga har genomförts.

En lägenhet har totalrenoverats efter brand. Fastighetsförsäkringen täckte kostnaderna.

Radonmätning i åtta lägenheter gjordes på prov under januari som visade på förhöjda halter i ett par lägenheter vilket föranledde att under året utföra kompletterande mätningar i samtliga lägenheter förutom dem som visade på värden under det rekommenderade gränsvärdet i första mätningen, kopplat till utförlig information om hur ventilationen i lägenheterna fungerar.

Takrenovering med byte från tegel till plåttak utfördes under året. Det kommer att medföra en utökad livslängd och mindre underhållskostnader. Framöver kommer det även att underlätta montering av solpaneler om vi bestämmer oss för att producera egen el. För kostnadstäckning togs banklån på 5 575 000 kr.

Fläktar kopplade till Nivellgolven gjordes en besiktning av under december, ca 10 år efter installation varpå vi fann att några anslutningar behövde korrigeras och nu fungerar ventilationen som den ska.

Vi har under året deltagit i Grannsamverkan mot brott i samarbete med lokal polis som är en effektiv metod att minska det som kallas vardagsbrottsligheten.

### Medlemsinformation

	2021-12-31	2020-12-31
Vid räkenskapsårets början	47	47
Tillkommande medlemmar	3	3
Avgående medlemmar	<u>-3</u>	<u>-3</u>
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>47</b>

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

### Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2021-05-27) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Södergren	ordförande
Lena Z Eriksson	vice ordförande
Roger Carlsson	sekreterare
Mohammad Torab	kassör
Nanette Zachrisson	suppleant
Madelene Renvall	suppleant
Adam Gezelius	suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer och revisorsuppleanter

Sophie Poppendicker	revisor
Swati Gajjar	suppleant

#### Valberedning

Ingela Stålnapp  
Sophie Poppendicker

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 971	1 870	1 866	1 858
Resultat efter finansiella poster	-5 603	164	369	43
Soliditet (%)	-75	-14	-16	-21
Kassalikviditet (%)	39	503	724	322
Underhållsfond	686	410	133	617
Lån per kvm bostadsyta (kr/kvm)	5 123	3 335	3 340	3 350
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr/kvm)	577	553	553	553
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	2	2	2
Taxeringsvärde	56 259	45 828	45 828	45 828

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsyta, 3090 kvm

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	90 000	410 015	-1 975 199	164 085	<b>-1 311 099</b>
Disposition av föregående års resultat:			164 085	-164 085	<b>0</b>
Avsättning fond för yttre UH		276 000	-276 000		<b>0</b>
Årets resultat				-5 602 528	<b>-5 602 528</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>90 000</b>	<b>686 015</b>	<b>-2 087 114</b>	<b>-5 602 528</b>	<b>-6 913 627</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 087 115
årets förlust	-5 602 528
	<b>-7 689 643</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	168 777
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-680 000
i ny räkning överföres	-7 178 420
	<b>-7 689 643</b>

Till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgarna minst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 971 152	1 870 169
Övriga rörelseintäkter	3	1 191 863	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 163 015</b>	<b>1 870 169</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-7 766 288	-955 934
Övriga externa kostnader	5	-430 614	-320 804
Personalkostnader	6	-59 660	-59 633
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-200 652	-200 652
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 457 214</b>	<b>-1 537 023</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 294 199</b>	<b>333 146</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-308 329	-169 061
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-308 329</b>	<b>-169 061</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 602 528</b>	<b>164 085</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 602 528</b>	<b>164 085</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 602 528</b>	<b>164 085</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 491 183	7 691 835
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 491 183</b>	<b>7 691 835</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 491 183</b>	<b>7 691 835</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	11 850
Övriga fordringar	9	23 522	23 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	71 561	66 579
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>95 083</b>	<b>101 951</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 611 635	1 504 576
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 611 635</b>	<b>1 504 576</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 706 718</b>	<b>1 606 527</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 197 901</b>	<b>9 298 362</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		90 000	90 000
Fond för yttre underhåll		686 015	410 015
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>776 015</b>	<b>500 015</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-2 087 115	-1 975 199
Årets resultat		-5 602 528	164 085
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 689 643</b>	<b>-1 811 114</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-6 913 628</b>	<b>-1 311 099</b>

#### Avsättningar

Övriga avsättningar		3 347	3 617
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 347</b>	<b>3 617</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 771 722	10 286 245
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 771 722</b>	<b>10 286 245</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 057 643	17 704
Leverantörsskulder		37 594	13 647
Skatteskulder		27 709	24 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	213 514	263 344
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 336 460</b>	<b>319 599</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 197 901

9 298 362



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Fastighetsförbättring	50 år
Tillbyggnad, miljöhus	30 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 782 000	1 710 000
Hysesintäkter Garage/parkeringsplatser	182 550	152 500
Hyra tält	300	600
Överlåtelse och pantsättningsavgift	6 302	7 069
	<b>1 971 152</b>	<b>1 870 169</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Försäkringsersättning	1 191 863	0
	<b>1 191 863</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>-2020-12-31</b>
Värme	350 053	300 256
El för belysning	61 355	34 225
Vatten och avlopp	95 649	91 712
Sophämtning	106 856	102 203
Snöröjning	38 100	37 800
Reparation och underhåll	5 725 978	230 950
Övriga serviceavtal	40 472	36 811
Bredband, KabelTV	27 788	27 000
Fastighetsförsäkringspremier	84 430	80 765
Övriga Fastighetskostnader	30 294	7 212
Trädgårdsskötsel	13 450	7 000
Sanering efter brand	1 191 863	0
	<b>7 766 288</b>	<b>955 934</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>-2020-12-31</b>
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	255 719	250 470
Förvaltningskostnader	34 951	34 352
Konsultarvoden	104 626	14 365
Övriga Externa Kostnader	35 318	21 617
	<b>430 614</b>	<b>320 804</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	45 700	45 400
Revisorsarvode	1 900	1 900
Sociala Avgifter	12 060	12 333
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>59 660</b>	<b>59 633</b>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	203 274	169 061
Pantbrevskostnad	105 055	0
	<b>308 329</b>	<b>169 061</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 039 195	11 617 725
Inköp	0	421 470
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 039 195</b>	<b>12 039 195</b>
Ingående avskrivningar	-4 347 360	-4 146 708
Årets avskrivningar	-200 652	-200 652
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 548 012</b>	<b>-4 347 360</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 491 183</b>	<b>7 691 835</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 409 000	19 548 000
Taxeringsvärden mark	32 850 000	26 280 000
	<b>56 259 000</b>	<b>45 828 000</b>

### Not 9 Övriga Fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	23 522	23 522
	<b>23 522</b>	<b>23 522</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	27 614	27 656
Kameral förvaltning	8 735	8 548
Serviceavtal skadedjurs inspektion	28 271	23 501
Övriga serviceavtal	1 891	1 874
Bostadsrätterna	5 050	5 000
	<b>71 561</b>	<b>66 579</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,70	2022-07-30	0	1 008 000
Stadshypotek	1,70	2022-09-01	0	2 057 175
Styadshypotek	0,98	2023-09-30	265 106	267 810
Stadshypotek	1,75	2021-03-04	0	380 896
Stadshypotek	1,90	2023-01-30	1 872 000	1 872 000
Stadshypotek	1,99	2024-03-01	740 600	760 600
Stadshypotek	1,20	2020-02-08	0	533 108
Stadshypotek	1,52	2026-12-01	1 485 000	1 485 000
Stadshypotek	1,31	2024-01-30	1 939 360	1 939 360
Stadshypotek	1,02	2026-06-01	2 985 000	0
Stadshypotek	1,37	2029-06-01	2 563 120	0
			<b>11 850 186</b>	<b>10 303 949</b>
Beräknad amortering nästa år			78 464	17 704

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med år 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

### Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad amortering nästkommande räkenskapsår	78 464	17 704
Stadshypotek	1 008 000	0
Stadshypotek	2 057 175	0
Stadshypotek	380 896	0
Stadshypotek	533 108	0
	<b>4 057 643</b>	<b>17 704</b>

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristiga lån. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om inte kreditgivaren eller föreningen säger upp lånen. Årets kortfristiga del består av 3979 179 kr som ska omförhandlas samt av amortering 78 464 kr.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	22 367	15 790
Förutbetalda intäkter	100 776	166 723
Upplupna kostnader el	17 736	5 636
Upplupna kostnader värme	57 038	43 970
Upplupna kostnader vatten	7 543	7 586
Upplupna kostnader renhållning	8 054	9 990
Övriga upplupna kostnader	0	13 649
	<b>213 514</b>	<b>263 344</b>

### Not 14 Ställda Säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	15 874 000	10 639 763
	<b>15 874 000</b>	<b>10 639 763</b>

Sollentuna 2022-

Tomas Södergren  
Ordförande

Roger Carlsson

Mohammad Torab

Lena Z Eriksson

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Sophie Poppendicker  
Revisor