

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Härden 107
Org nr: 769605-8119



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Härden 107 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett (1) lån som villkorsändras. Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 619% till 103%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 619% till 306%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 779 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 137tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 225 m², vilket motsvarar 5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Skaradjäknen 1, Yrkesläraren 1 och Skolvärdinnan 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 133 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990–1991. Fastigheternas adresser är Skarabacken 1–13, Garagevägen 5, 7 och 9 samt Lidköpingsvägen 8 och 10 i Hammarby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller t.o.m. 2029-06-30 med en årlig höjning t.o.m. 2023-06-30, slutlig avgäld blir 1 929 tkr.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	12
3 rum och kök	63
4 rum och kök	39
5 rum och kök	3
6 rum och kök	2
Totalt	133

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	5
Antal p-platser	51

Total tomtarea	17 196 m ²
Bostäder hyresrätt	1 141 m ²
Bostäder bostadsrätt	10 189 m ²
Total bostadsarea	11 330 m ²
Total lokalarea	1 072 m ²

Årets taxeringsvärde	298 137 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	298 137 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²	Löptid
AMA Dental AB	113	2022-09-30
Sthlm Stad, Skarpnäck Sdf	112	2024-09-30
Fastighetskontoret Sthlm Stad	427	2024-09-30
Fastighetskontoret Sthlm Stad	420	2024-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 17,84 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Aimo	Parkeringsövervakning
Anticimax	Skadedjursbekämpning
Brandsäkra	Brandsäkerhet
Com hem	Kabel TV
Förvaltarna Fastighetskonsult	Teknisk förvaltning
Kone AB	Hissar
Miramix	Snöröjning
Ownit	Bredband
Pre Zero/Stockholm Vatten	Återvinning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Stockholms Trädgårdstjänst AB	Trädgårdsskötsel
Svenska Störningsjouren	Störningsjour
Thaifam städ	Städning
Vi rengör Sverige	Klottersanering
Åkerlunds Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 454 tkr och planerat underhåll för 5 748tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdaterades i oktober 2021.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 500 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Bostäder	2016
Gemensamma utrymmen	2016–2017
Installationer	2016
Bostäder	2017
Huskropp utvändigt	2017
Bostäder	2019
Filmning och spolning av stuprör	2019
Renovering hyresrätter	2020
Takservice	2020

Årets utförda underhåll	Belopp (i Kr)
Bostäder, renovering hyresrätter	2 447 866
Renovering tvättstugor, byte bänkar mm	3 176 634
Styrning värme	73 117
Rengöring hängrännor o stuprör	43 300
Målning p-platsrutor	6 625

Planerat underhåll: Styrelsen planerar att genomföra flera underhåll de kommande åren. Det nya passage- och bokningssystemet tas i drift våren 2022. Fler cykelparkeringar kommer att anläggas under 2022. En upprustning av lekplatsen på Skaradjäknen görs under 2022. Renoveringen av hyresrätterna kommer att fortsätta med den tredje och avslutande etappen under våren 2023 med ytskikt i övriga rum. Ett antal tak- och utvändiga målningsarbeten kommer att genomföras 2023. Under 2023 görs en utredning av den energieffektivisering som planeras att genomföras 2024.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Jurij Sacharov <i>from 2021-11-09</i>	Ordförande	Stämman
Daniel Goitom <i>tom 2021-11-09*</i>	Ordförande	Stämman
Jenny Insulander	Ledamot	Stämman
Karl Mogren	Ledamot	Stämman
Marta Orlowicz	Ledamot	Stämman
Per Knutes <i>from 2021-10-20</i>	Ledamot	Stämman
Linus Plym Forshell	Ledamot	Stämman
Maarit Gustavsson <i>from mars 2022</i>	Ledamot	Riksbyggen

**därefter ordinarie ledamot tom 2021-12-31.*

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Christer Andersson	Suppleant	Stämman
Elin Anrell Zetterberg	Suppleant	Stämman
Sven Hedberg	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB, Katrine Elbra	Godkänd revisor	Stämman
Johanna Sörbrand	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleant	Utsedd av
Joel Rossier	Stämman

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Pär-Ola Henriksson	Sammanställande	Stämman
Ingemar Vessla		Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll ordinarie årsstämma den 25 maj 2021 med 26 närvarande röstberättigade medlemmar. Styrelsen höll under året 14 protokollförda styrelsemöten. Därtill har flera möten hållits med bland annat förvaltare, entreprenörer, enskilda medlemmar och hyresgäster.

Föreningen höll en extrastämma den 20 oktober 2021 med 18 närvarande röstberättigade medlemmar. Nya stadgar antogs och föreningen beslutade att gå med i Riksbyggens intresseförening, i samband med det betalade föreningen 200 tkr i insats.

Köken i föreningens hyresrätter totalrenoverades under vintern och våren.

Under hösten renoverades föreningens tvättstugor som fick nya ytskikt och nya maskiner.

En ny hemsida lanserades under hösten med information om föreningen och nyheter som kontinuerligt uppdateras.

Vår ekonomiska förvaltare har varit Riksbyggen. Under 2021 amorterades 1 000 tkr på föreningens lån. Därmed hade föreningen vid årets slut ett lån på 10 500 tkr. Räntan för lånet bands under året till 0,78%. Föreningens avgifter höjdes inte under året.

Vår fastighetsförvaltare har varit Åkerlunds fastighetsservice AB. De har ronderat våra byggnader varje vecka enligt avtal och utfört reparationer, besiktningar samt underhåll av fastigheterna.

Förvaltarna fastighetskonsult AB har hjälpt föreningen med teknisk förvaltning som att ta in offerter, se över avtal och sköta kontakten med entreprenörer.

I övrigt har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 193 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

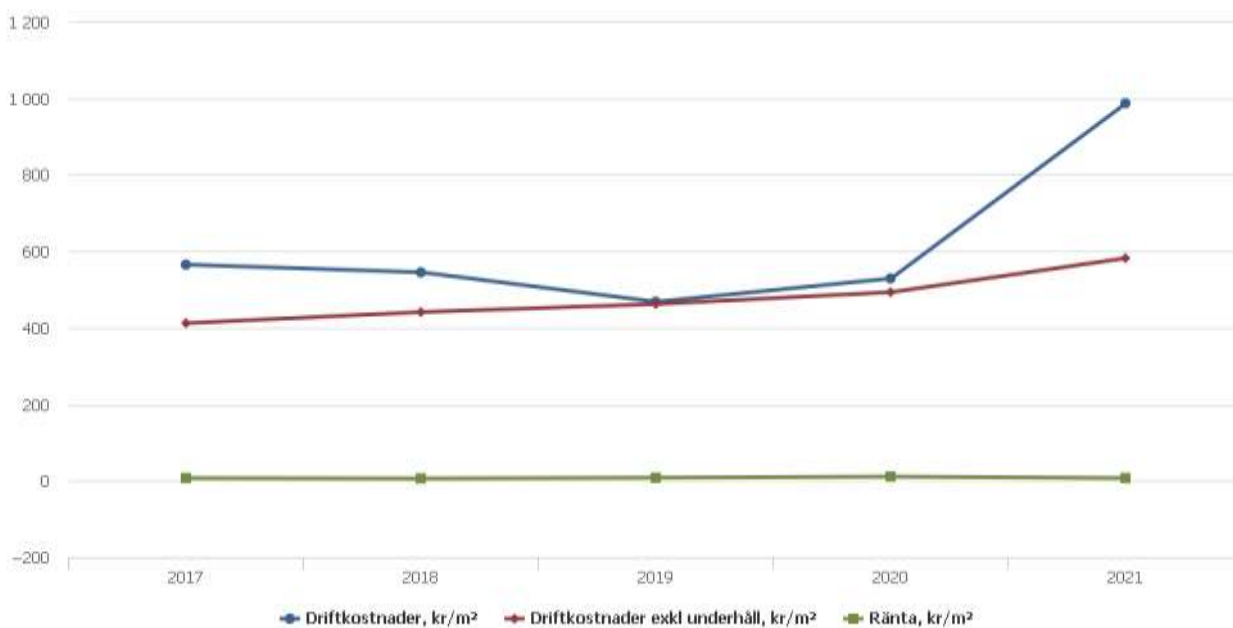
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 636 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	10 229	10 162	10 123	9 865	9 826
Soliditet %	91	92	91	90	86
Likviditet %	103*	128*	375	382	475
Driftkostnader, kr/m ²	1 045	529	468	545	565
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	582	493	462	441	412
Ränta, kr/m ²	7	11	8	6	7
Underhållsfond, kr/m ²	358	620	432	295	264
Lån, kr/m ²	847	927	988	1 209	1 610
Fjärrvärme förbrukning MWh	1 994	1 851	1 986	1 986	2 036
El förbrukning kWh	172 973	171 511	171 024	166 946	179 849
Vatten Förbrukning m ³	19 317	19 511	18 588	18 936	19 669

*Påverkas negativt eftersom god redovisningssed yrkar på att lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår skall redovisas som kortfristig skuld. Se text i förvaltningsberättelsen.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	110 934 418	32 482 322	7 684 498	1 659 753	962 832
Disposition enl. årsstämmobeslut				962 832	-962 832
Reservering underhållsfond			2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 747 542	5 747 542	
Årets resultat					-4 915 675
Vid årets slut	110 934 418	32 482 322	4 436 956	5 870 127	-4 915 675

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 622 585
Årets resultat	-4 915 675
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 747 542
Summa	954 452

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **954 452**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 229 149	10 162 237
Övriga rörelseintäkter	Not 3	244 368	22 809
Summa rörelseintäkter		10 473 517	10 185 046
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 961 920	-6 558 178
Övriga externa kostnader	Not 5	-318 974	-393 984
Personalkostnader	Not 6	-265 648	-233 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 778 877	-1 925 604
Summa rörelsekostnader		-15 325 419	-9 111 540
Rörelseresultat		-4 851 902	1 073 506
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 077	19 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 850	-130 616
Summa finansiella poster		-63 773	-110 674
Resultat efter finansiella poster		-4 915 675	962 832
Årets resultat		-4 915 675	962 832

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	147 900 661	149 645 655
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	288 004	321 887
Summa materiella anläggningstillgångar		148 188 665	149 967 541
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	199 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		199 500	0
Summa anläggningstillgångar		148 388 165	149 967 541
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 142	65
Övriga fordringar		337 483	337 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	616 875	570 083
Summa kortfristiga fordringar		955 500	907 631
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	13 768 594	16 094 220
Summa kassa och bank		13 768 594	16 094 220
Summa omsättningstillgångar		14 724 094	17 001 851
Summa tillgångar		163 112 259	166 969 392

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	143 416 740	143 416 740	
Fond för yttre underhåll	4 436 956	7 684 498	
Summa bundet eget kapital	147 853 696	151 101 238	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 870 127	1 659 753	
Årets resultat	-4 915 675	962 832	
Summa fritt eget kapital	954 453	2 622 585	
Summa eget kapital	148 808 148	153 723 823	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (inkl amortering och omförhandling av lån)	Not 13	10 500 000	11 500 000
Leverantörsskulder		431 657	362 192
Skatteskulder		22 708	26 143
Övriga skulder	Not 14	37 180	70 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 312 565	1 287 208
Summa kortfristiga skulder		14 304 111	13 245 569
Summa eget kapital och skulder		163 112 259	166 969 392

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	5-20
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 478 488	6 445 774
Hyror, bostäder	1 478 244	1 507 297
Hyror, lokaler	1 824 500	1 860 776
Hyror, p-platser	352 650	257 547
Hyes- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-31 367
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 688	0
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 008	-4 054
Elavgifter	1 383	0
Debiterad fastighetsskatt	119 580	126 264
Summa nettoomsättning	10 229 149	10 162 237

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	26 399	17 138
Fakturerade kostnader	5 486	1 440
Erhållna statliga bidrag	198 495	0
Övriga rörelseintäkter	13 988	4 231
Summa övriga rörelseintäkter	244 368	22 809

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-5 747 542*	-445 356
Reparationer	-454 015	-355 724
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-325 417	-282 275
Tomträttsavgäld	-1 670 100	-1 425 400
Försäkringspremier	-87 518	-82 623
Kabel- och digital-TV	-36 937	-36 543
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 637	-41 282
Serviceavtal	-41 660	-26 507
Obligatoriska besiktningar	-192 395	-218 705
Bevakningskostnader	-4 143	-1 990
Snö- och halkbekämpning	-303 158	-62 858
Förbrukningsmaterial	-16 835	-4 465
Förbrukningsinventarier	-24 026	-8 870
Vatten	-390 171	-397 334
Fastighetsel	-364 261	-240 769
Uppvärmning	-1 708 395	-1 577 285
Sophantering och återvinning	-265 356	-254 612
Förvaltningsarvode drift	-1 312 355	-1 095 579
Summa driftskostnader	-12 961 920	-6 558 178

*Se sida 5 för specifikation.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-131 081	-137 595
Annonsering och reklam	0	-2 375
IT-kostnader	-6 122	-6 543
Arvode, yrkesrevisor	-29 568	-29 875
Övriga försäljningskostnader	-2 663	-1 575
Övriga förvaltningskostnader	-17 999	-28 970
Kreditupplysningar	-4 733	-42 016
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 309	-14 364
Telefon och porto	-10 422	-11 025
Medlems- och föreningsavgifter	-8 050	-8 209
Konsultarvoden	-62 600	-68 607
Bankkostnader	-1 670	-1 577
Övriga externa kostnader	-15 757	-41 254
Summa övriga externa kostnader	-318 974	-393 984

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-62 820	-87 138
Sammanträdesarvoden	-110 000	-69 256
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-32 372	-21 428
Sociala kostnader	-60 456	-55 952
Summa personalkostnader	-265 648	-233 774

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 459 030	-1 459 030
Avskrivningar tillkommande utgifter	-285 964	-329 911
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-119 722
Avskrivning Installationer	-33 883	-16 941
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 778 877	-1 925 604

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	162 438 627	162 438 627
Standardförbättringar	6 474 256	6 474 256
Markanläggning	629 938	629 938
	169 542 821	169 542 821
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	169 542 821	169 542 821

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-15 073 570	-13 614 541
Standardförbättringar	-4 193 658	-3 863 747
Markanläggningar	-629 938	-629 938
	-19 897 166	-18 108 226
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 459 030	-1 459 060
Årets avskrivning standardförbättringar	-285 964	-329 911
	-1 744 994	-1 788 971
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 642 160	-19 897 197
Restvärde enligt plan vid årets slut	147 900 661	149 645 655

Varav

Byggnader	145 906 027	147 365 057
Standardförbättringar	1 994 634	2 280 598

Taxeringsvärden

Bostäder	285 000 000	285 000 000
Lokaler	13 137 000	13 137 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	298 137 000	298 137 000
<i>varav byggnader</i>	<i>150 818 000</i>	<i>150 818 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>147 319 000</i>	<i>147 319 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 475 070	1 475 070
Installationer	412 753	73 925
	1 887 823	1 548 995
Årets anskaffningar		
Installationer	0	338 828
	0	338 828
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 887 823	1 887 823
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 475 070	-1 355 348
Installationer	-90 866	-73 925
	-1 565 936	-1 429 273
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-119 722	-119 722
Installationer	-33 883	-16 941
	-153 605	-136 663
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 475 070	-1 475 070
Installationer	-124 749	-90 866
	-1 599 819	-1 565 936
Restvärde enligt plan vid årets slut	288 004	321 886
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	288 004	321 886

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening 399 st á 500 kr	199 500	0
Summa andra långfristiga fordringar	199 500	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 115	36 958
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 062	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 485	9 232
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 014	55 843
Förutbetald tomträttsavgäld	511 200	468 050
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	616 875	570 083

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	0	127
Bankmedel	6 619 594	6 599 795
Företagskonto	28 782	28 782
Transaktionskonto	7 120 218	9 465 516
Summa kassa och bank	13 768 594	16 094 220

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	10 500 000	11 500 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 500 000	-10 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,78%	2022-04-06	11 500 000,00	0,00	1 000 000,00	10 500 000,00
Summa			11 500 000,00	0,00	1 000 000,00	10 500 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett (1) lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår). Lånet redovisas som en kortfristig skuld enligt RevU-18 trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 14 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner	45 000	76 262
Skuld för moms	-7 820	-6 236
Summa övriga skulder	37 180	70 026

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 826	18 607
Upplupna räntekostnader	19 793	21 956
Upplupna driftskostnader	14 945	38 441
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 487 721	12 156
Upplupna elkostnader	68 846	25 303
Upplupna vattenavgifter	35 950	33 535
Upplupna värmekostnader	244 109	202 639
Upplupna kostnader för renhållning	37 476	28 880
Upplupna revisionsarvoden	30 500	30 500
Upplupna styrelsearvoden	63 100	59 220
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 058	81 553
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 202 241	734 418
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 312 565	1 287 208

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	67 711 000	67 711 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Från 2022-03-25 har Riksbyggen en representant i styrelsen eftersom föreningen valt att bli medlem i Riksbyggens Intresseförening.

I övrigt har inga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

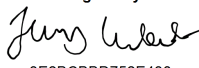
Styrelsens underskrifter

Ort och datum

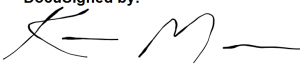
DocuSigned by:

EFC36A3176B7417...

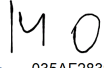
Jurij Sacharov

DocuSigned by:

3E2BCBBD752E438...

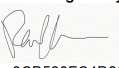
Jenny Insulander

DocuSigned by:

19C3DC27706A46C...

Karl Mogren

DocuSigned by:

035AF2839234449...

Marta Orlowicz

DocuSigned by:

3CB538FC4D264B1...

Per Knutes

DocuSigned by:

FAEA47BA13234F1...

Linus Plym Forshell

DocuSigned by:

13294F504E2B458...

Maarit Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

KPMG AB

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra
Godkänd revisor

DocuSigned by:

31FEEB03BA9A43E...

Johanna Sörbrand
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Härden 107, org. nr 769605-8119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Härden 107 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 besluten 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsförening Härden 107 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

KPMG AB

DocuSigned by:

Katrine Elbra

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor

DocuSigned by:

Anna Maria Johanna Sörbrand

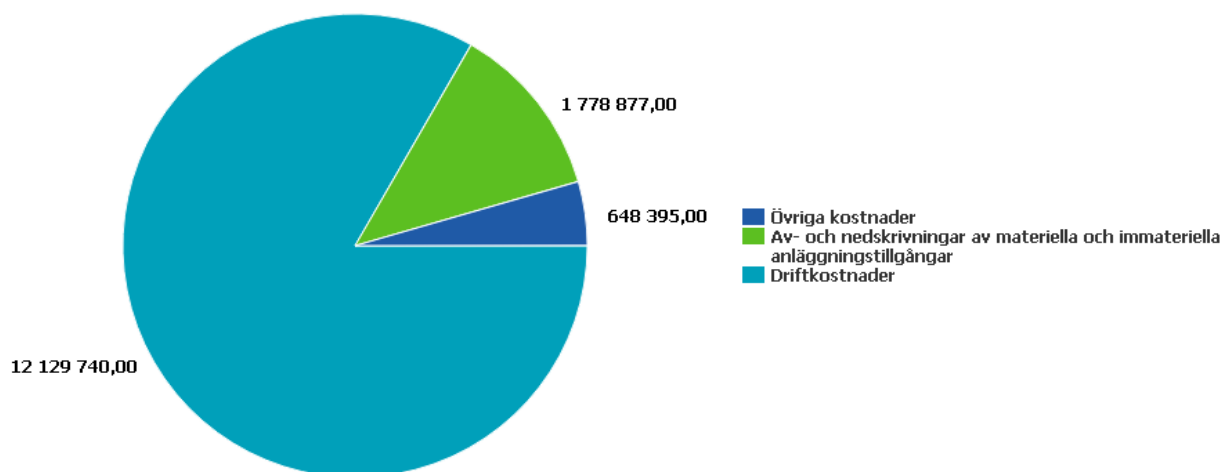
31FEEB03BA9A43E...

Johanna Sörbrand

Förtroendevald revisor

Nyckeltal

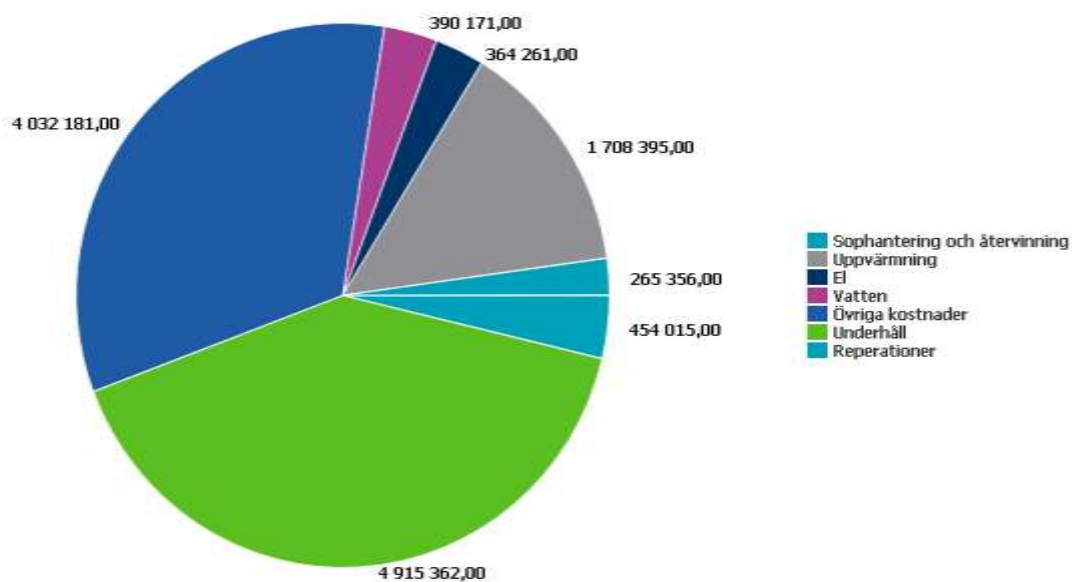
Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 129 740	6 558 178
Övriga externa kostnader	318 974	393 984
Personalkostnader	265 648	233 774
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 778 877	1 925 604
Finansiella poster	63 773	110 674
Summa kostnader	14 557 012	9 222 214



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	163 620	164 045
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	63 088	3 404
Trädgårdsskötsel grundavtal	288 732	283 773
Trädgårdsskötsel extra debiterat	87 966	319 053
Systematiskt brandskyddsarbete	17 637	41 282
Serviceavtal	41 660	26 507
Inre skötsel/städ grund	275 425	308 045
Inre skötsel/städ extra	57 863	14 846
Obligatoriska besiktningkostnader	0	34 293
Hissbesiktning	192 395	184 412
Bevakningskostnader	4 143	1 990
Snö- och halkbekämpning	303 158	62 858
Rep bostäder utg för köpta tj	9 845	43 998
Rep lokaler utg för köpta tj	11 845	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	21 155	19 264
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	43 475	69 780
Rep installationer utg för köpta tj	14 077	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	92 301	43 382
Rep install utg för köpta tj Värme	34 981	2 125
Rep install utg för köpta tj Ventilation	56 186	32 791
Rep install utg för köpta tj El	29 180	3 795

Rep install utg för köpta tj Hissar	22 321	21 194
Rep install utg för köpta tj Låssystem	60 264	21 538
Rep huskropp utg för köpta tj	12 598	26 661
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	20 169
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	8 249	0
Rep markytor utg för köpta tj	27 056	34 163
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 661	0
Rep p-plats utg för köpta tj	3 907	0
Vattenskador	4 915	14 989
Vandalisering	0	1 875
UH bostäder utg för köpta tj	2 447 866	83 614
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	52 500	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	2 291 954	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	73 117	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	43 300	361 743
UH Parkering utg för köpta tj	6 625	0
Fastighetsel	364 261	240 769
Uppvärmning	1 708 395	1 577 285
Vatten	390 171	397 334
Sophämtning	265 356	254 612
Fastighetsförsäkring	87 518	82 623
Tomträttsavgälder	1 670 100	1 425 400
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	36 937	36 543
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	58 049	2 412
Extradebiteringar teknisk förvaltning	317 612	0
Fastighetsskatt	325 417	282 275
Förbrukningsinventarier	16 835	4 465
Förbrukningsmaterial	24 027	8 870
Summa driftkostnader	12 129 740	6 558 178



BRF Härden 107

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Härden 107 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

