

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Härden 107  
Org nr: 769605-8119



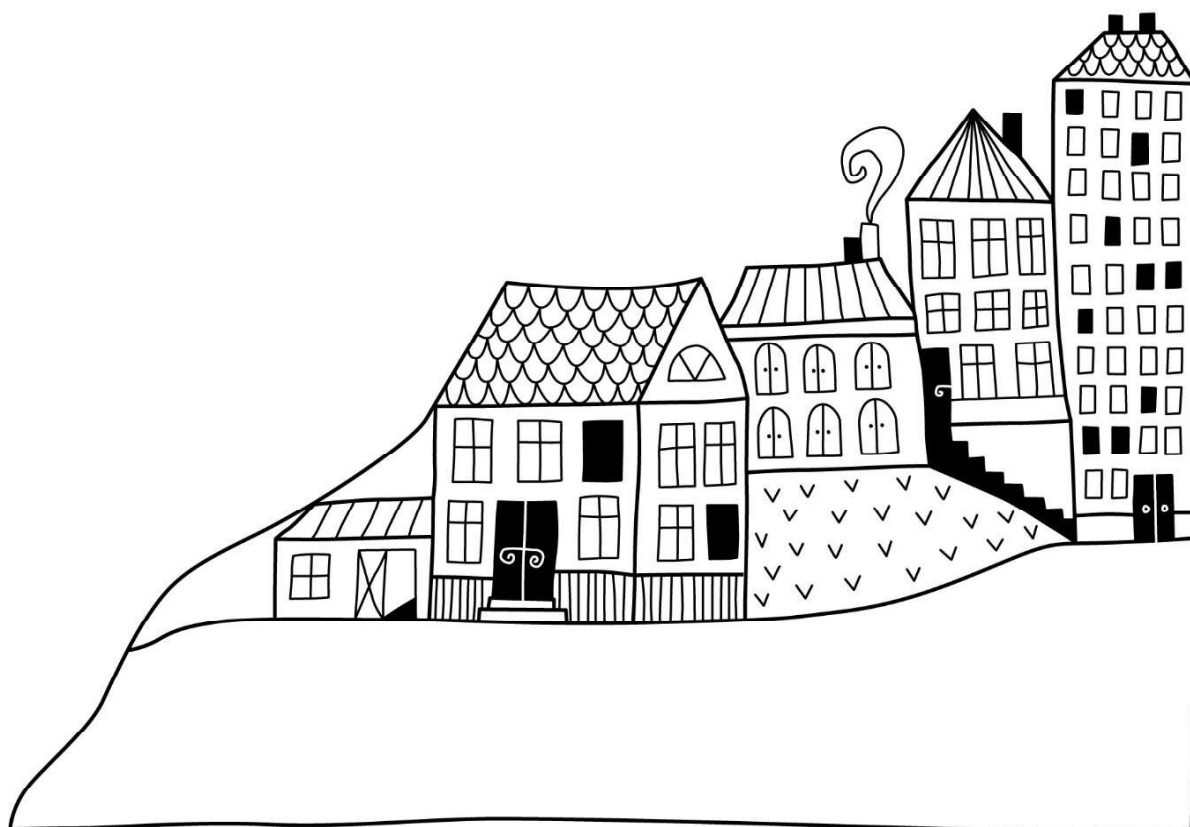


---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

**Bilagor**  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Härden 107 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett (1) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed (RevU-18). Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 378% till 128%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 378% till 619%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 926 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 888 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 225 m<sup>2</sup>, 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.

<b>Lägenhetsfördelning</b>	<b>Antal</b>
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
<b>Totalt</b>	<b>133</b>

Av de 133 lägenheterna avser 15 hyresrätter.

<b>Dessutom tillkommer</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	5
Antal p-platser	51

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

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

#### **Föreningens väsentliga lokalavtal**

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>	<b>Löptid</b>
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 18,31 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Aimo	Parkeringsövervakning
Anticimax	Skadedjursbekämpning
Brandsäkra	Brandsäkerhet
Com hem	Kabel TV
Fortum	Fjärrvärme
Förvaltarna Fastighetskonsult	Teknisk förvaltning
Kone AB	Hissar
Miramix	Snöröjning
Ownit	Bredband
Thaifam städ	Städning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Stockholms Trädgårdstjänst AB	Trädgårdsskötsel
Svenska Störningsjouren	Störningsjour
Suez (Pre Zero)	Återvinning
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 356 tkr och planerat underhåll för 445 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 767 tkr.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Bostäder	2016
Gemensamma utrymmen	2016–2017
Installationer	2016
Bostäder	2017
Huskropp utvändigt	2017
Bostäder	2019
Filmning och spolning av stuprör	2019

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp (kr)</b>
Bostäder, renovering hyresrätter	83 614
Huskropp utvändigt, takservice	361 743

**Planerat underhåll:** Styrelsen planerar flera större underhåll de närmaste åren. Den renovering av hyresrätterna som pågår kommer att gå vidare med resten av lägenheterna efter att badrum och kök renoverats. Arbetet med att renovera tvättstugorna med nya maskiner kommer att starta under året. Styrelsen håller också på att ta fram en plan för en upprustning av utomhusmiljön.

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Goitom	Ordförande	2021
Sven Hedberg	Ledamot	2022
Jenny Insulander	Ledamot	2022
Karl Mogren	Ledamot	2021
Marta Orlowicz	Ledamot	2021
Jurij Sacharov	Ledamot	2022
Lennart Sandberg	Ledamot	2022
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christer Andersson	Suppleant	2021
Martin Bylander	Suppleant	2021
Petra Samuelsson	Suppleant	2021

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPGM, Katrine Elbra	Godkänd revisor	2021
Joel Rossier	Förtroendevald revisor	2021
Per Nordin	Revisorssuppleant	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per-Ola Henriksson	Sammankallande	2021
Angelica Eriksson		2021
Ingemar Vessla		2021

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll ordinarie årsstämma den 20 maj 2020 med 23 närvarande röstberättigade medlemmar. Styrelsen höll under året 13 protokollförda styrelsemöten. Därtill har flera möten hållits med bland annat förvaltare, entreprenörer, enskilda medlemmar och hyresgäster.

På grund av coronapandemin ställdes vårens städdag in.

Vår ekonomiska förvaltare har varit Riksbyggen. Under 2020 amorterades 750 000 kronor på föreningens lån. Därmed hade föreningen vid årets slut ett lån på 11 500 000 kronor. Snittränta för lånet under året var 0,91%. Föreningens avgifter höjdes inte under året.

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

Under året har 21 elbilspladdare installerats på föreningens parkeringsplatser, varav en semisnabbladdare som samtliga boende har tillgång till.

Styrelsen har under året slutit avtal med Förvaltarna som hjälper föreningen 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 det normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 192 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 193 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

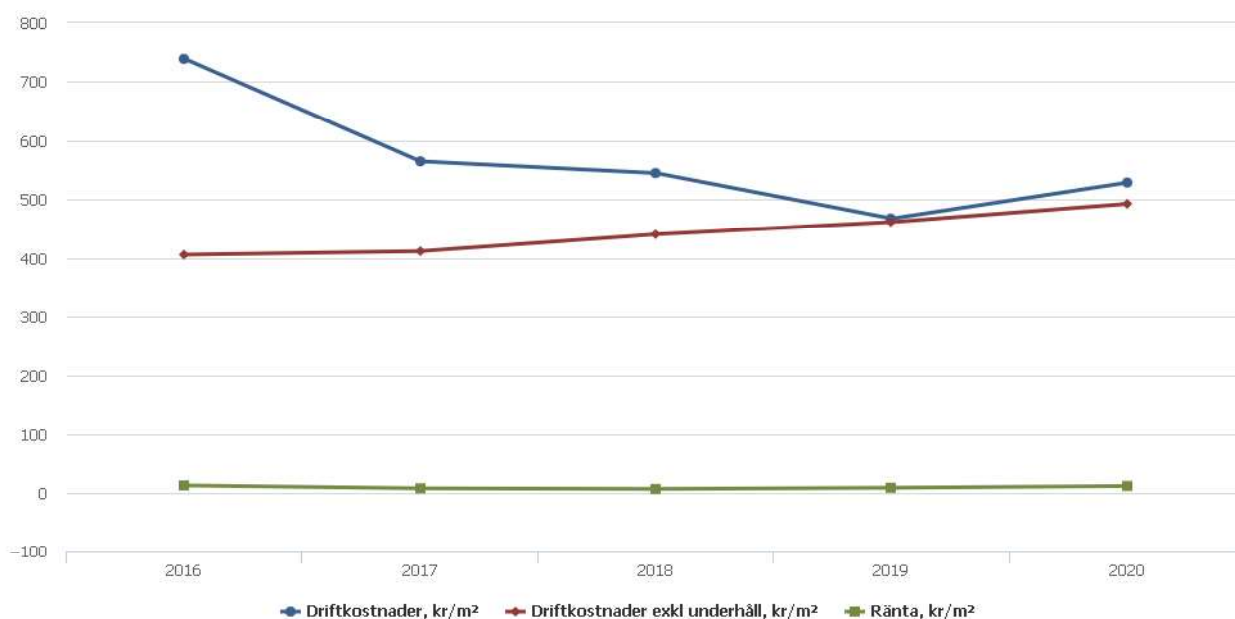
Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 633 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 162	10 123	9 865	9 826	9 745
Soliditet %	92	91	90	86	84
Likviditet %	128*	375	382	475	737
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	529	468	545	565	739
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	493	462	441	412	406
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	11	8	6	7	12
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	620	432	295	264	264
Lån, kr/m <sup>2</sup>	927	988	1 209	1 610	2 014
Fjärrvärme förbrukning MWh	1 851	1 986	1 986	2 036	
El förbrukning kWh	171 511	171 024	166 946	179 849	
Vatten Förbrukning m <sup>3</sup>	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	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 970 684	29 356 056	5 363 060	2 059 541	1 921 649
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 921 649	-1 921 649
Reservering underhållsfond			2 766 794	-2 766 794	
Ianspråktagande av underhållsfond			-445 356	445 356	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	963 734	3 126 266			
Årets resultat					962 832
<b>Vid årets slut</b>	<b>110 934 418</b>	<b>32 482 322</b>	<b>7 684 498</b>	<b>1 659 752</b>	<b>962 832</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 981 191
Årets resultat	962 832
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 766 794
Årets ianspråktagande av underhållsfond	445 356
<b>Summa</b>	<b>2 622 585</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 2 622 585

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 162 237	10 123 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 809	48 345
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 185 046</b>	<b>10 171 461</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 558 178	-5 807 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-393 984	-269 754
Personalkostnader	Not 6	-233 774	-186 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 925 604	-1 908 663
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 111 540</b>	<b>-8 172 837</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 073 506</b>	<b>1 998 625</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 942	23 427
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 616	-100 402
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 674</b>	<b>-76 975</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>962 832</b>	<b>1 921 649</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>962 832</b>	<b>1 921 649</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	149 645 655	151 434 595
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	321 887	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 967 541</b>	<b>151 434 595</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 967 541</b>	<b>151 554 317</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		65	5 466
Övriga fordringar		337 483	337 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	570 083	445 092
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>907 631</b>	<b>788 041</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	16 094 220	10 592 526
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 094 220</b>	<b>10 592 526</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 001 851</b>	<b>11 380 567</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>166 969 392</b>	<b>162 934 884</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		143 416 740	139 326 740
Fond för yttre underhåll		7 684 498	5 363 060
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>151 101 238</b>	<b>144 689 800</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 659 753	2 059 541
Årets resultat		962 832	1 921 649
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 622 585</b>	<b>3 981 191</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>153 723 823</b>	<b>148 670 991</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	11 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>11 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut (amortering samt omförhandling av lån)	Not 12	11 500 000	1 000 000
Leverantörsskulder		362 192	234 965
Skatteskulder		26 143	19 227
Övriga skulder	Not 13	70 026	102 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 287 208	1 656 790
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 245 569</b>	<b>3 013 893</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>166 969 392</b>	<b>162 934 884</b>

# 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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 445 774	6 422 148
Hyrer, bostäder	1 507 297	1 552 872
Hyrer, lokaler	1 860 776	1 785 812
Hyrer, p-platser	257 547	249 388
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-31 367	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 054	0
Debiterad fastighetsskatt	126 264	112 896
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 162 237</b>	<b>10 123 116</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	17 138	25 905
Inkasso	1 440	4 851
Övriga rörelseintäkter	4 231	17 589
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>22 809</b>	<b>48 345</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Underhåll	-445 356	-74 433
Reparationer	-355 724	-313 963
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-321 427	-314 511
Fastighetsskatt justering tidigare år	39 152	0
Tomträttsavgäld	-1 425 400	-1 160 750
Försäkringspremier	-82 623	-80 866
Kabel- och digital-TV	-36 543	-35 413
Radonmätning	0	-1 168
Systematiskt brandskyddsarbete	-41 282	-42 049
Serviceavtal	-26 507	-15 192
Obligatoriska besiktningar	-218 705	-196 638
Bevakningskostnader (störningsjour)	-1 990	-1 943
Snö- och halkbekämpning	-62 858	-231 868
Förbrukningsinventarier-/material	-13 335	-6 007
Vatten	-397 334	-347 628
Fastighetsel	-240 769	-303 059
Uppvärmning	-1 577 285	-1 630 817
Sophantering och återvinning	-254 612	-204 179
Inre- och yttre skötsel	-1 095 579	-847 407
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 558 178</b>	<b>-5 807 891</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-137 595	-123 867
Annonsering och reklam	-2 375	0
IT-kostnader	-6 543	-7 000
Arvode, yrkesrevisor	-29 875	-29 568
Övriga försäljningskostnader	-1 575	0
Övriga förvaltningskostnader	-28 970	-12 684
Kreditupplysningar	-42 016	-5 914
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 364	-25 530
Telefon och porto	-11 025	-9 349
Medlems- och föreningsavgifter	-8 209	-8 085
Konsultarvoden	-68 607	-43 554
Bankkostnader	-1 577	-1 841
Övriga externa kostnader	-41 254	-2 363
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-393 984</b>	<b>-269 754</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-87 138	-43 774
Sammanträdesarvoden	-69 256	-82 699
Övriga ersättningar	0	-6 629
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 428	-8 065
Övriga personalkostnader	0	-2 880
Sociala kostnader	-55 952	-42 483
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-233 774</b>	<b>-186 530</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 459 030	-1 459 030
Avskrivningar tillkommande utgifter	-329 911	-329 911
Avskrivning Maskiner och inventarier	-119 722	-119 722
Avskrivning Installationer	-16 941	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 925 604</b>	<b>-1 908 663</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	162 438 627	162 438 627
Standardförbättringar	6 474 256	6 474 256
Markanläggning	629 938	629 938
	<b>169 542 821</b>	<b>169 542 821</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>169 542 821</b>	<b>169 542 821</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 614 541	-12 155 511
Standardförbättringar	-3 863 747	-3 533 836
Markanläggningar	-629 938	-629 938
	<b>-18 108 226</b>	<b>-16 319 285</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 459 030	-1 459 060
Årets avskrivning standardförbättringar	-329 911	-329 911
	<b>-1 788 941</b>	<b>-1 788 941</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-19 897 167</b>	<b>-18 108 226</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>149 645 655</b>	<b>151 434 595</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	147 365 057	148 824 086
Standardförbättringar	2 280 598	2 610 509



**Taxeringsvärden**

Bostäder	285 000 000	285 000 000
Lokaler	13 137 000	13 137 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>298 137 000</b>	<b>298 137 000</b>
<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

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	1 475 070	1 475 070
Installationer	73 925	73 925
	<b>1 548 995</b>	<b>1 548 995</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	338 828	0
	<b>338 828</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 887 823</b>	<b>1 548 995</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-1 355 348	-1 235 626
Installationer	-73 925	-73 925
	<b>-1 429 273</b>	<b>-1 309 551</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-119 722	-119 722
Installationer	-16 941	0
	<b>-136 663</b>	<b>-119 722</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-1 475 070	-1 355 348
Installationer	-90 866	-73 925
	<b>-1 565 937</b>	<b>-1 429 273</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 565 937</b>	<b>-1 429 273</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>321 886</b>	<b>119 722</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	119 722
Installationer	321 886	0

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	36 958	36 426
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 458	31 043
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 232	9 112
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 385	15 712
Förutbetald tomträttsavgäld	468 050	352 800
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>570 083</b>	<b>445 092</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Handkassa	127	403
Bankmedel	6 599 795	6 580 054
Företagskonto	28 782	28 782
Transaktionskonto	9 465 516	3 983 286
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>16 094 220</b>	<b>10 592 526</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Inteckningslån	11 500 000	12 250 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 500 000	-1 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>11 250 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
NORDEA		2020-02-19	12 250 000,00	-12 000 000,00	250 000,00	0,00
NORDEA	0,75%	2021-04-01	0,00	12 000 000,00	500 000,00	11 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>12 250 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>750 000,00</b>	<b>11 500 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett (1) lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt (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 13 Övriga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Mottagna depositioner	76 262	76 262
Skuld för moms	-6 236	26 650
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>70 026</b>	<b>102 912</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	18 607	0
Upplupna räntekostnader	21 956	12 963
Upplupna driftskostnader	38 441	13 386
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 156	23 526
Upplupna elkostnader	25 303	21 747
Upplupna vattenavgifter	33 535	63 238
Upplupna värmekostnader	202 639	208 145
Upplupna kostnader för renhållning	28 880	27 697
Upplupna revisionsarvoden	30 500	30 500
Upplupna styrelsearvoden	59 220	72 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 553	34 052
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	734 418	1 149 336
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 287 208</b>	<b>1 656 790</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	67 711 000	67 711 000

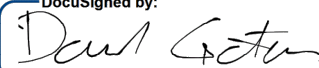
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

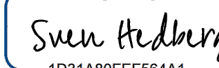
## Styrelsens underskrifter

2021-05-11

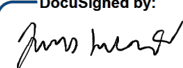
Ort och datum

DocuSigned by:  
  
161CC6D457A940A...

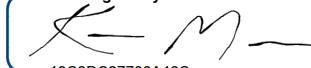
Daniel Goitom

DocuSigned by:  
  
1D31A80FEF564A1...

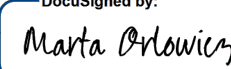
Sven Hedberg

DocuSigned by:  
  
3E2BCBBD752E438...

Jenny Insulander

DocuSigned by:  
  
19C3DC27706A46C...


Karl Mogren

DocuSigned by:  
  
035AF2839234449...

Marta Orlowicz

DocuSigned by:  
  
EFC36A3176B7417...

Jurij Sacharov

DocuSigned by:  
  
4429C17882A44D1...


Lennart Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 2021-05-11

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

DocuSigned by:  
  
5DAA787E43C641A...

Joel Rossier  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härden 107 för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 upp-lyser, 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Härden 107 för år 2020 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 revisionsssed 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 11 maj 2021

KPMG AB

DocuSigned by:  
*Katrine Elbra*  
6A6B49F301B04B3...

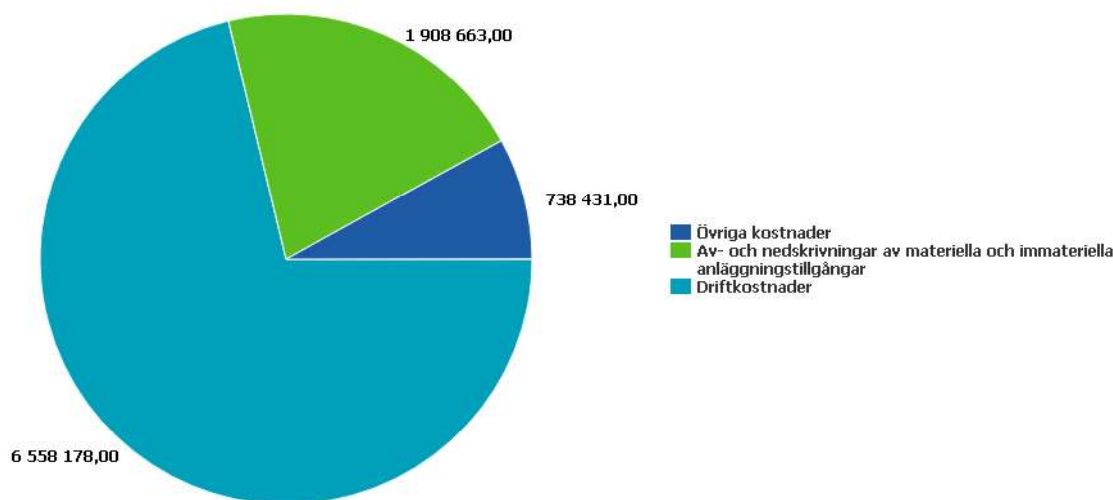
Katrine Elbra  
Godkänd revisor

DocuSigned by:  
*Joel Rossier*  
5DAA787E43C641A...

Joel Rossier  
Förtroendevald revisor

# Nyckeltal

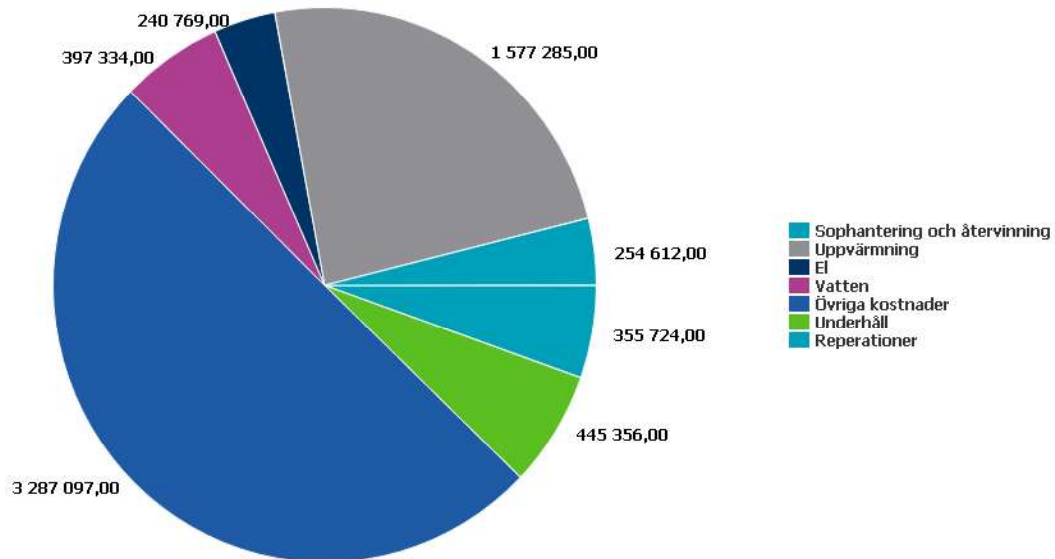
Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	6 558 178	5 807 891
Övriga externa kostnader	393 984	269 754
Personalkostnader	233 774	186 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 908 663	1 908 663
Finansiella poster	110 674	76 975
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 205 272</b>	<b>8 249 812</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	164 045	160 632
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	3 404	110 319
Trädgårdsskötsel grundavtal	283 773	215 136
Trädgårdsskötsel extra debiterat	319 053	99 034
Pcb/radon	0	1 168
Systematiskt brandskyddsarbete	41 282	42 049
Serviceavtal	26 507	15 192
Inre skötsel/städ grund	308 045	247 700
Inre skötsel/städ extra	14 846	14 587
Obligatoriska besiktningkostnader	34 293	10 416
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	4 763
Hissbesiktning	184 412	181 459
Bevakningskostnader	1 990	1 943
Snö- och halkbekämpning	62 858	231 868
Rep bostäder utg för köpta tj	43 998	10 451
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	19 264	173
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	69 780	103 128
Rep installationer utg för köpta tj	0	5 567
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	43 382	27 994
Rep install utg för köpta tj Värme	2 125	0

Rep install utg för köpta tj Ventilation	32 791	14 242
Rep install utg för köpta tj El	3 795	25 926
Rep install utg för köpta tj Hissar	21 194	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	21 538	29 486
Rep huskropp utg för köpta tj	26 661	918
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	20 169	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	3 278
Rep markytor utg för köpta tj	34 163	20 784
Övriga Reparationer	0	34 536
Vattenskador	14 989	37 480
Vandalisering	1 875	0
UH bostäder utg för köpta tj	83 614	30 558
UH huskropp utg för köpta tj	0	43 875
UH huskropp utg för köpta tj Tak	361 743	0
Fastighetsel	240 769	303 059
Uppvärmning	1 577 285	1 630 817
Vatten	397 334	347 628
Sophämtning	254 612	204 179
Fastighetsförsäkring	82 623	80 866
Tomträttsavgälder	1 425 400	1 160 750
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	36 543	35 413
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	2 412	0
Fastighetsskatt	282 275	314 511
Förbrukningsinventarier	4 465	3 340
Förbrukningsmaterial	8 870	2 666
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 558 178</b>	<b>5 807 891</b>





# 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](http://www.riksbyggen.se)

