

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härden 105

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2010 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Björn Ingvar Laxvik	Ledamot
Siv Annika Lindholm	Ledamot
Ingrid Marianne Persson	Ledamot
Irene Planting	Ledamot
Anna Marie Östblom	Ledamot

Anna Camilla Furst	Suppleant
Lena Christina Månsson Ahlbom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Michael Förster

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

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

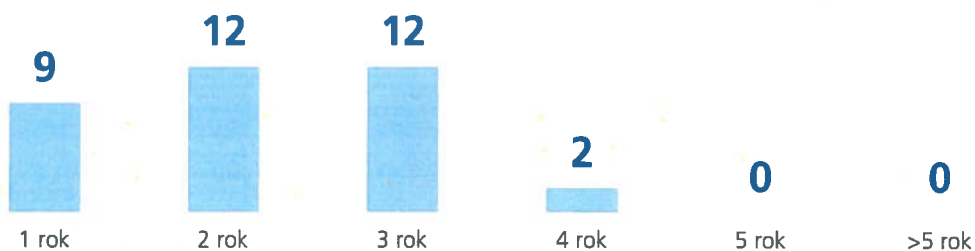
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 639 m², varav 1 969 m² utgör lägenhetsyta 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	200930
Cosmos Music Publishing AB (fd.Scandinavian songs)	235 m ²	210930
Ångröret AB, studio	257 m ²	200930
Ångröret AB, Kaffebär	124 m ²	200930

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källarförråd
Sophus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades genom att den ses över en gång per år.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Utbyte tätningslistor fönster	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

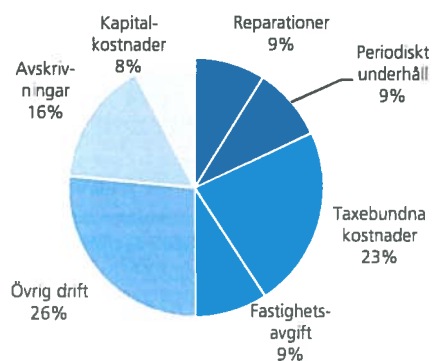
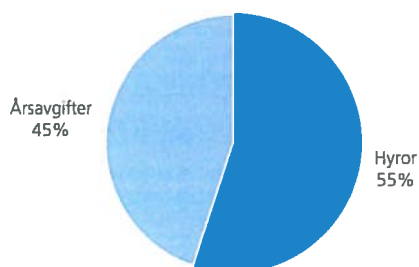
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Hissunderhåll	Otis
Entremattor	Initial
Återvinning	Recycling
Takskottning	Tak Jour AB
Snöskottning och sandning	Två Smälningar
Trappstädning	D.L.G Städservice HB
Serviceavtal	Hald & Tesch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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 221 796	2 880 921
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 260 534	2 267 966
Finansiella intäkter	268	47
Minskning kortfristiga fordringar	55 710	0
	2 316 512	2 268 013
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 531 850	1 403 488
Finansiella kostnader	155 208	152 011
Ökning av kortfristiga fordringar	0	26 288
Minskning av långfristiga skulder	166 260	164 640
Minskning av kortfristiga skulder	85 463	180 712
	1 938 781	1 927 139
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 599 526	3 221 796
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	377 731	340 875

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad har skett av soprummet. Rummet delades av så att lokalhyresgästerna har en del och de boende en del. En separat dörr sattes in för lokaldelen.

Tryckstegringspump har bytts ut.

Föreningen har tecknat avtal med Klottrets fiende nr. 1, för att sanering ska kunna genomföras snarast då man upptäcker klotter.

Husets brandsläckare har bytts ut enligt plan.

Gården har snyggats till, med nya krukor och växter.

Ventilationen från Sushirestaurangen har gjorts om, så att kanalerna nu kan rensas utan att sotaren behöver göra avtappning i en lokaldel som tillhör caféet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	512	515	515
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 852	1 871	1 696	1 698
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 163	7 247	7 331	7 447
Elkostnad/m ² totalyta	19	20	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	98	157	112	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	38	36	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	58	66	51
Soliditet (%)	66	66	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	257	395	185	534
Nettoomsättning (tkr)	2 261	2 263	2 157	2 158

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	1 702 212	243 000	-99 156	1 558 368
S:a bundet eget kapital	37 080 828	243 000	-99 156	36 936 984
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 609 184	-243 000	494 505	-8 860 689
Årets resultat	256 578	256 578	-395 349	395 349
S:a ansamlad förlust	-8 352 606	13 578	99 156	-8 465 340
S:a eget kapital	28 728 222	256 578	0	28 471 644

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	256 578
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 366 184
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 000
summa balanserat resultat	-8 352 606

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

183 438
-8 169 168

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 260 533	2 263 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	4 529
Summa rörelseintäkter		2 260 534	2 267 966
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 342 863	-1 217 752
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 098	-127 318
Personalkostnader	Not 6	-59 889	-58 418
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-317 166	-317 166
Summa rörelsekostnader		-1 849 016	-1 720 654
RÖRELSERESULTAT		411 518	547 313
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		268	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 208	-152 011
Summa finansiella poster		-154 940	-151 964
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		256 578	395 349
ÅRETS RESULTAT		256 578	395 349

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	39 608 539	39 922 295
Maskiner	Not 9	10 798	14 208
Summa materiella anläggningstillgångar		39 619 337	39 936 503
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 619 337	39 936 503
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 607 304	3 284 097
Summa kortfristiga fordringar		3 607 317	3 284 097
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		157 269	158 469
Summa kassa och bank		157 269	158 469
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 764 586	3 442 566
SUMMA TILLGÅNGAR		43 383 923	43 379 069

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 378 616	35 378 616
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 702 212	1 558 368
Summa bundet eget kapital		37 080 828	36 936 984
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 609 184	-8 860 689
Årets resultat		256 578	395 349
Summa fritt eget kapital		-8 352 606	-8 465 340
SUMMA EGET KAPITAL		28 728 222	28 471 644
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 090 787	14 103 310
Summa långfristiga skulder		7 090 787	14 103 310
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 012 523	166 260
Leverantörsskulder		89 261	154 442
Övriga skulder		186 237	199 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	276 894	283 574
Summa kortfristiga skulder		7 564 915	804 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 383 923	43 379 069

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	1 013 802	1 008 426
Hyror lokaler momspliktiga	1 240 521	1 253 461
Avgift andrahandsuthyrning	6 148	1 493
Öresutjämning	61	58
	2 260 533	2 263 437

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1	4 529
	1	4 529

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	68 301	66 615
	Fastighetskötsel beställning	3 266	18 976
	Snöröjning/sandning	39 931	21 905
	Städning entreprenad	28 741	28 742
	Städning enligt beställning	14 315	950
	Mattvätt/Hyrmattor	5 126	4 321
	Hissbesiktning	1 747	1 721
	Gemensamma utrymmen	372	0
	Soppantering	1 823	0
	Gård	8 152	665
	Serviceavtal	18 499	3 379
	Förbrukningsmateriel	1 067	2 330
	Teleport/hissanläggning	912	1 758
	Brandskydd	21 818	4 751
		214 071	156 113
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 713	0
	Soppantering/återvinning	0	2 662
	Lås	2 015	1 094
	VVS	2 522	32 427
	Värmeanläggning/undercentral	126 641	0
	Elinstallationer	3 240	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 170
	Hiss	10 137	12 445
	Fasad	14 268	0
	Balkonger/altaner	2 105	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 837	0
		177 479	49 798
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	35 000	0
	Soppantering/återvinning	148 438	0
	Källare	0	63 531
	VVS	0	35 625
		183 438	99 156
	Taxebundna kostnader		
	El	49 694	51 619
	Värme	257 741	414 588
	Vatten	85 704	100 898
	Sophämtning/renhållning	27 331	26 498
	Grovsopor	35 134	38 049
		455 603	631 651
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 652	40 227
	Kabel-TV	8 870	8 708
	Bredband	77 805	77 943
		131 327	126 878
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	180 945	154 155
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 342 863	1 217 752

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	252
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 275
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 800	26 600
	Föreningskostnader	2 042	2 589
	Styrelseomkostnader	3 700	3 700
	Fritids- och trivselkostnader	1 035	818
	Förvaltningsarvode	85 523	82 918
	Administration	7 140	3 683
	Tidningar facklitteratur	314	314
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 170
		129 098	127 318

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 500	44 800
	Sociala kostnader	12 389	13 618
		59 889	58 418

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	260 684	260 684
	Förbättringar	53 072	53 072
	Maskiner	3 410	3 410
		317 166	317 166

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-3 818 305	-3 504 550
	Årets avskrivningar enligt plan	-313 756	-313 756
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 132 061	-3 818 305
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 608 539	39 922 295
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 935 000	11 935 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 600 000	26 200 000
	Taxeringsvärde mark	51 400 000	34 736 000
		81 000 000	60 936 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 600 000	50 200 000
	Lokaler	13 400 000	10 736 000
		81 000 000	60 936 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-19 891	-16 481
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 410	-3 410
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-23 301	-19 891
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 798	14 208
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	63 442	91 125
	Skattefordran	101 605	129 645
	Klientmedel hos SBC	3 442 257	3 063 327
		3 607 304	3 284 097

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 558 368	1 692 533
	Reservering enligt stadgar	243 000	182 808
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-99 156	-316 973
	Vid årets slut	1 702 212	1 558 368

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,930 %	0	3 618 160	Löst
	Nordea	1,120 %	0	4 670 587	Löst
	Nordea	1,100 %	5 913 543	5 980 823	2020-01-15
	Nordea	0,930 %	3 525 660	0	2021-01-20
	Nordea	1,120 %	3 664 107	0	2022-01-19
	Nordea	0,920 %	1 000 000	0	2020-01-17
	Summa skulder till kreditinstitut		14 103 310	14 269 570	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 012 523	-166 260	
			7 090 787	14 103 310	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 272 010 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 160 400	20 160 400

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	46 500	44 500
	Sociala avgifter	14 610	13 980
	Ränta	26 424	14 398
	Avgifter och hyror	189 360	210 696
	Förutbetalda avgifter och hyror	0	0
		276 894	283 574

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Energideklaration har gjorts.
	Föreningen är medvetna om att Corona-krisen kan ha påverkan på lokalhyresgäster och därmed föreningens hyresintäkter. Efter analys så bedöms risken i nuläget vara begränsad, men föreningen fortsätter att följa utvecklingen kontinuerligt.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20 11 2020


Björn Ingvar Laxvik
Ledamot


Siv Annika Lindholm
Ledamot


Ingrid Marianne Persson
Ledamot


Irene Planting
Ledamot


Anna Marie Östblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 11 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Härden 105, org.nr 769604-2121

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härden 105 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 2019 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 *Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

Stockholm den 27 maj 2020
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!



KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE