

Årsredovisning

för

Brf Harven 48

769619-6042

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Harven 48 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att till medlemmarna i Brf Harven 48:s fastighet upplåta lägenheter för nyttjande utan inskränkning i tiden.

Föreningen äger sedan den 19:e december 2008 fastigheten Harven 48, Katarina församling, Stockholms Kommun, Stockholms Län. Fastigheten har gatuadress Bjurholmsgatan 37. Fastighetens byggår är 1929. Föreningen består av 38 bostadsrätter, samt 3 hyreslägenheter och två lokaler.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17:e juni 2021. Vid stämman förrättades val av styrelse, revisor och valberedning.

Styrelsens sammansättning:

Ledamöter

Peter Schlein-Andersen, Eddie Smart, Kristina Sadelheim, Andreas Persson, Isabella Fosshaug, Magnus Stephansson.

Suppleanter:

Isak Berneheim, Matilda Oskarsson.

Revisor under året har varit Peter Ryberg, Conseil Revision AB.

Styrelsen har haft 4 protokollförda möten. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Inga avgiftshöjningar har skett under verksamhetsåret.

Brf Harven 48 förvaltas av Fastighets AB Stockholmia. Förvaltningsuppdraget omfattar kameral och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Separata avtal är tecknade för hisservice, trappstädning och takskottning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av balkongerna mot gatan och balkongerna högst upp på gården.

Väsentliga händelser under kommande år 2022

Brandtätningar av alla badrum i fastigheten.

Medlemsinformation

Brf Harven har vid år 2021 års utgång 54 medlemmar i föreningen. Det har skett 10 överlåtelser under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 343	1 328	1 322	1 332
Resultat efter finansiella poster	-3 561	-462	-173	-68
Soliditet (%)	86	94	94	94

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 753 569	1 337 361	-2 792 315	-462 268	58 836 347
Ökning av insatskapital		183 261	-183 261		0
Disposition av föregående års resultat:			-462 268	462 268	0
Årets resultat				-3 588 337	-3 588 337
Belopp vid årets utgång	60 753 569	1 520 622	-3 437 844	-3 588 337	55 248 010

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 437 844
årets förlust	-3 588 337
	-7 026 181

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	183 261
i ny räkning överföres	-7 209 442
	-7 026 181

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 342 898	1 327 644
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 342 898	1 327 644
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4	-4 669 393	-1 542 617
Övriga externa kostnader		-32 584	-31 789
Personalkostnader		-28 995	-28 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-150 841	-150 841
Summa rörelsekostnader		-4 881 813	-1 754 242
Rörelseresultat		-3 538 915	-426 598
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-49 422	-35 670
Summa finansiella poster		-49 422	-35 670
Resultat efter finansiella poster		-3 588 337	-462 268
Resultat före skatt		-3 588 337	-462 268
Årets resultat		-3 588 337	-462 268

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	61 323 216	61 469 429
Inventarier, verktyg och installationer	7	4 623	9 251
Summa materiella anläggningstillgångar		61 327 839	61 478 680
Summa anläggningstillgångar		61 327 839	61 478 680
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 929	15 640
Övriga fordringar		6 886	76 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 012	8 017
Summa kortfristiga fordringar		39 827	99 785
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 878 295	882 523
Summa kassa och bank		2 878 295	882 523
Summa omsättningstillgångar		2 918 122	982 308
SUMMA TILLGÅNGAR		64 245 961	62 460 988

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 753 569	60 753 569
Fond för yttre underhåll		1 520 622	1 337 361
Summa bundet eget kapital		62 274 191	62 090 930
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 437 844	-2 792 315
Årets resultat		-3 588 337	-462 268
Summa fritt eget kapital		-7 026 181	-3 254 583
Summa eget kapital		55 248 010	58 836 347
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 000 000	3 278 330
Summa långfristiga skulder		5 000 000	3 278 330
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 278 330	0
Leverantörsskulder		370 737	36 923
Skatteskulder		144 763	140 786
Övriga skulder		0	6 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	204 121	161 923
Summa kortfristiga skulder		3 997 951	346 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 245 961	62 460 988

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	14 400 000	14 400 000
	14 400 000	14 400 000

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hysesintäkter bostäder	204 735	201 207
Hysesintäkter lokaler ej moms	59 484	59 320
Fastighetsskatt lok. ej moms	3 688	3 688
Int extradeb arbeten	1 074 991	1 063 429
	1 342 898	1 327 644

Not 3 Drift

	2021	2020
Vatten och avlopp	-80 504	-87 609
Fjärrvärme	-395 584	-336 144
Belysning (fastighetsel)	-43 115	-26 521
Renhållning (sopor)	-50 444	-29 389
Snöröjning	-4 743	-4 925
Trappstädning	-101 073	-101 612
Förvaltningsarvoden	-135 000	-134 628
Försäkringspremier	-27 612	-23 267
Fastighetsskatt	-144 763	-136 976
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	-118 228	-18 163
Hyressättningsavgift	-418	-417
	-1 101 484	-899 651

Not 4 Underhåll

Under året renoverades balkongerna mot gatan och balkongerna högst upp på gården.

	2021	2020
Utvändiga arbeten	-2 844 148	-281 118
Invändiga arbeten	-83 664	-232 943
Lägenhetsarbeten	-203 408	-100 212
Serviceavtal	-32 464	-28 693
Ventilation och OVK	-68 750	0
Invändiga arbeten	-304 250	0
Avhjälpande underhåll bostäder	-31 225	0
	-3 567 909	-642 966

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostn för långfr sk	-49 422	-35 670
	-49 422	-35 670

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 202 550	63 202 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 202 550	63 202 550
Ingående avskrivningar	-1 733 121	-1 586 908
Årets avskrivningar	-146 213	-146 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 879 334	-1 733 121
Utgående redovisat värde	61 323 216	61 469 429
Taxeringsvärden byggnader	19 357 000	19 357 000
Taxeringsvärden mark	41 730 000	41 730 000
	61 087 000	61 087 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 275	46 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 275	46 275
Ingående avskrivningar	-37 024	-32 396
Årets avskrivningar	-4 628	-4 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 652	-37 024
Utgående redovisat värde	4 623	9 251

Not 8 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
	5 000 000	3 278 330
	5 000 000	3 278 330

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB Bolån 30439147	0,65	2022-03-28	3 278 330	3 278 330
SEB Bolån 45379639	0,60	2024-03-28	5 000 000	0
			8 278 330	3 278 330
Kortfristig del av långfristig skuld			3 278 330	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna utgiftsräntor	1 172	961
Uppl kostn o förutbet int	90 567	63 685
Förutbetalda hyror	112 382	97 277
	204 121	161 923

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den /

Kristina Sadelheim

Peter Schlein-Andersen

Eddie Smart

Isabella Fosshaug

Magnus Stephansson

Andreas Persson

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ISABELLA FOSSHAUG

Styrelseledamot

Serienummer: 19900419xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2022-04-28 16:45:48 UTC



Eddie Wayne Smart

Styrelseledamot

Serienummer: 19650611xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-04-28 18:50:49 UTC



PETER SCHLEIN-ANDERSEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19490807xxxx

IP: 81.231.xxx.xxx

2022-04-28 20:25:59 UTC



Magnus Stephansson

Styrelseledamot

Serienummer: 19631212xxxx

IP: 81.228.xxx.xxx

2022-05-01 19:53:58 UTC



ANDREAS PERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19720603xxxx

IP: 81.232.xxx.xxx

2022-05-02 07:53:49 UTC



Anders Isak Berneheim

Styrelseledamot

På uppdrag av: I egenskap som suppleant för Kristina S...

Serienummer: 19890814xxxx

IP: 185.125.xxx.xxx

2022-05-04 13:30:08 UTC



PETER RYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780824xxxx

IP: 46.227.xxx.xxx

2022-05-04 13:31:50 UTC



Penneo dokumentnyckel: 76CBA-XTEPZ-QVQPD-DO6EF-EPNU-QBDIK

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>