

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härden 115

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2017 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se länenoten.
- 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 2002-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Sven Rickard Persson	Ordförande	T.o.m. 2022-06-26, därefter ledamot
Michael Bokrot	Ledamot	T.o.m. 2022-06-26
Andreas Edin	Ledamot	
Linda Birgitta Kling	Ledamot	T.o.m. 2022-06-26
Kjell Philip Sundström	Ledamot	T.o.m. 2022-06-26
Susanne Björnerud	Ledamot	Vald på stämma 2022-06-26
Daniel Pihl	Ledamot	Vald på stämma 2022-06-26
Jorun Boklöv	Ledamot	Vald på stämma 2022-06-26
Mats Jonsson	Ordförande	Vald på stämma 2022-06-26
Erik Cernjul	Ledamot	Vald på stämma 2022-06-26
Jean-Christophe Marie F Dollé	Suppleant	T.o.m. 2022-06-26

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matz Ekman	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
------------	------------------	-------------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'E', 'EL', 'ST', 'BO', 'MS', 'SE'.

Valberedning

Erik Cernjul och Sherlot Jonsson
Linda Birgitta Kling och Lisa Boqvist

T.o.m. 2022-06-26
Vald på stämma 2022-06-26

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Toppsplet 22	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 280 m², varav 3 616 m² utgör boyta och 1 664 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager och lagerkontor	546 m ²	2025-01-31
Lager	49 m ²	2022-12-30
Förråd	22 m ²	
Frisersalong	36 m ²	2023-09-30
Kontor	44 m ²	2022-12-31
Kontor och lager	119 m ²	2024-09-30
Kontor	57 m ²	
Lager	31 m ²	2022-02-28
Förråd	2 m ²	Tills vidare
Parkering	320 m ²	
Lager	8 m ²	
Förråd	21 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2021	Byte av fönster

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2022	Slutföring av stambyte

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsservice	SBC
Leverans av el	Ellevio AB/Fortum AB
Leverans av fjärrvärme	Fortum AB
Hämtning av hushållssopor och matavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Hämtning av övrigt avfall	SUEZ RECYCLING AB
Leverans av tappvatten	Stockholm Vatten AB
Städning av trapphus och allmänna utrymmen i fastigheten	Städ-Assistans
Service och reparationer av utrustningen i tvättstugan och torkrummet	Söderkyl AB
Leverans av TV och internet	Comhem och Bredbandsbolaget
Webbhotell för föreningens hemsida	Binero AB
Bevakningsavtal av p-förbudet på Gröndalsvägen	Aimo Park
Förhandling av hyror för hyresbostäder	Fastighetsägarna AB
Förhandling av föreningens lån och försäkringsmäklare	Svenska Bolån AB
Service av ventilationen	Bravida Klimatservice AB
Spolning av avloppssystemet	Avloppsteknik Svenska AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revision	BDO Mälardalen AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

2

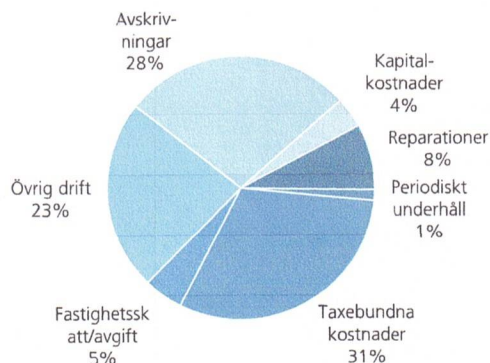
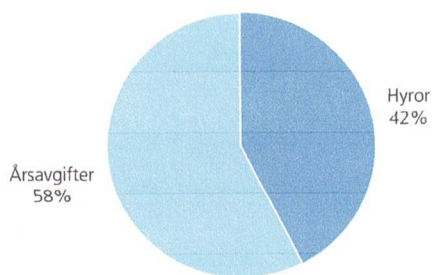
Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 204 965	7 559 229
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 054 341	3 856 245
Finansiella intäkter	588	95
Minskning kortfristiga fordringar	0	41 909
Medlemsinsatser	9 580 000	2 450 000
Balkongfond	525	580
Ökning av långfristiga skulder	10 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	6 678 992	89 553
	30 314 447	6 438 382
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 204 803	2 620 050
Finansiella kostnader	121 989	172 596
Ökning av materiella anläggningstillgångar	26 478 652	0
Ökning av kortfristiga fordringar	284 069	0
	29 089 513	2 792 646
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 429 898	11 204 965
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 224 933	3 645 736

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'SB', 'AW', and others.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två hyreslägenheter ombildats till bostadsrätt.

Byte av samtliga fönster har skett under året. Detta har inneburit bättre miljö avseende ljud, luftrenhet och temperatur.

Byte av stammar och centralvärme har påbörjats och avses vara avslutat juni 2022. Två av sju etapper är klara vid årsskiftet.

Fönster, stammar och centralvärme kommer att finansieras till 10% med sparade medel, 40% med ombildande av lägenheter till bostadsrätt och till 50% med lån.

Då föreningen innan dessa åtgärder hade ett positivt kassaflöde, beräknas inte att avgifterna behöver höjas, se information i not 16.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 6 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	714	714	714	714
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 364	6 924	6 924	6 996
Elkostnad/m ² totalyta	20	16	18	12
Värmekostnad/m ² totalyta	129	104	106	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	17	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	33	34	28
Soliditet (%)	66	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	837	621	925	1 404
Nettoomsättning (tkr)	4 031	3 857	3 840	3 953

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 616 m² bostäder och 1 664 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	57 535 000	2 387 500	0	55 147 500
Upplåtelseavgifter	17 639 733	7 192 500	0	10 447 233
Fond för yttre underhåll	517 584	258 792	0	258 792
Balkongfond	3 405	525	0	2 880
S:a bundet eget kapital	75 695 722	9 839 317	0	65 856 405
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-905 087	-258 792	621 366	-1 267 661
Årets resultat	836 803	836 803	-621 366	621 366
S:a ansamlad förlust	-68 284	578 011	0	-646 295
S:a eget kapital	75 627 439	10 417 328	0	65 210 110

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '2' and various initials and signatures.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	836 803
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-646 295
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 792
summa balanserat resultat	-68 284

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

42 175
-26 109

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

17

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "DP", "J", "W", "P", and "S".

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 030 898	3 856 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 443	-526
Summa rörelseintäkter		4 054 341	3 856 245
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 698 494	-2 054 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-394 164	-460 710
Personalkostnader	Not 6	-112 144	-104 804
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-891 334	-442 328
Summa rörelsekostnader		-3 096 136	-3 062 378
RÖELSERESULTAT		958 204	793 867
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		588	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 989	-172 596
Summa finansiella poster		-121 401	-172 501
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		836 803	621 366
ÅRETS RESULTAT		836 803	621 366

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'E', 'pro', 'ell', 'Jo', 'KJ', and 'R'.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	80 757 138	76 457 261
Pågående byggnation	Not 9	21 287 442	0
Summa materiella anläggningstillgångar		102 044 580	76 457 261
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 044 580	76 457 261
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 371	670
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	12 692 727	11 215 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 994	0
Summa kortfristiga fordringar		12 724 092	11 216 638
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 548	0
Summa kassa och bank		1 548	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 725 640	11 216 638
SUMMA TILLGÅNGAR		114 770 220	87 673 898

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 174 733	65 594 733
Fond för yttre underhåll	Not 12	517 584	258 792
Balkongfond		3 405	2 880
Summa bundet eget kapital		75 695 722	65 856 405
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-905 087	-1 267 661
Årets resultat		836 803	621 366
Summa ansamlad förlust		-68 284	-646 295
SUMMA EGET KAPITAL		75 627 439	65 210 110
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 500 000	9 500 000
Summa långfristiga skulder		19 500 000	9 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder		6 857 514	91 990
Övriga skulder		87 403	355 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	697 864	516 527
Summa kortfristiga skulder		19 642 781	12 963 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 770 220	87 673 898

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3) vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	-	120 år
Fastighetsförbättringar	-	40 år
Ventilation/VVS	-	25 år / 40 år
Energiåtgärder	-	20 år
Tak	-	25 år
Stomme och grund	56 år	-
Yttertak	45 år	-
Fasad/balkonger	40 år	-
Fönster/dörrar och portar	60 år	-
Stomkomplettering förening	60 år	-
Värmesystem	60 år	-
Luftbehandlingssystem	15 år	-
Fastighetsel inkl. svagström	30 år	-
Utemiljö allmänt	20 år	-

2

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	2 313 308	2 225 787
	Årsavgifter - bortfall	0	-184 880
	Hyror bostäder	355 336	501 099
	Hyror lokaler momspliktiga	575 437	548 366
	Hyror lokaler	212 565	211 845
	Hyror parkering moms	236 450	248 200
	Hyror parkering	298 213	270 350
	Hyror förråd	30 000	30 000
	Hysesrabatt	0	-3 581
	Vatten-/värmeintäkter	9 520	9 520
	Öresutjämning	68	66
		4 030 898	3 856 771

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	18 875	-3 091
	Övriga intäkter	4 568	2 565
		23 443	-526

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel beställning	2 144	7 133
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	10 900
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 455	10 207
	Snöröjning/sandning	77 810	37 600
	Städning entreprenad	69 199	57 581
	Städning enligt beställning	6 240	3 791
	Myndighetstillsyn	0	12 646
	Gemensamma utrymmen	0	9 681
	Garage/parkering	4 488	0
	Gård	11 951	2 650
	Serviceavtal	10 713	10 532
	Förbrukningsmateriel	28	1 507
	Brandskydd	0	41 556
		200 028	205 785
Reparationer			
	Hyseslägenheter	0	37 269
	Brf Lägenheter	23 020	0
	Lokaler	23 907	2 537
	Tvättstuga	21 651	16 855
	Entré/trapphus	30 548	4 333
	Lås	55 150	5 664
	VVS	51 738	15 963
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 406
	Elinstallationer	16 893	5 622
	Tak	16 750	0
	Fönster	8 146	0
	Mark/gård/utemiljö	0	30 423
	Garage/parkering	5 881	5 668
	Skador/klotter/skadegörelse	2 567	0
	Vattenskada	0	3 165
		256 251	136 904
Periodiskt underhåll			
	Hyseslägenheter	0	112 156
	Gemensamma utrymmen	0	48 869
	Lås	0	8 948
	Stambyte	0	47 422
	Elinstallationer	0	429 980
	Fönster	0	40 226
	Mark/gård/utemiljö	42 175	0
		42 175	687 601
Taxebundna kostnader			
	El	106 047	85 253
	Värme	682 247	550 326
	Vatten	132 384	89 662
	Sophämtning/renhållning	72 382	65 653
	Grovsopor	4 736	4 889
		997 795	795 782
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	29 993	58 340
	Kabel-TV	13 431	13 190
	Bredband	4 265	4 267
		47 689	75 797
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	154 557	152 667
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 698 494	2 054 536

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	138
	Tele- och datakommunikation	1 395	23 470
	Juridiska åtgärder	15 394	23 263
	Inkassering avgift/hyra	3 425	3 135
	Hyresförluster	0	30 673
	Revisionsarvode inkl konsultationer	58 014	32 843
	Föreningskostnader	434	6 456
	Styrelseomkostnader	0	78
	Fritids- och trivselkostnader	1 172	1 024
	Förvaltningsarvode	189 606	186 063
	Administration	7 159	17 006
	Mäklararvode	112 669	125 851
	Föreningsavgifter	4 897	10 710
		394 164	460 710

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	87 945	79 750
	Sociala kostnader	24 199	25 054
		112 144	104 804

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	0	369 354
	Stomme och grund K3	395 761	0
	Yttertak K3	38 950	0
	Fasader/balkonger K3	70 110	0
	Fönster/dörrar och portar K3	21 630	0
	Stomkomplettering förening K3	93 480	0
	Värmesystem K3	74 784	0
	Luftbehandlingsystem K3	77 900	0
	Förbättringar	0	72 974
	Fastighetsel inkl. svagström K3	79 458	0
	Utemiljö allmänt K3	39 262	0
		891 334	442 328

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 7 and various initials.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 044 131	82 044 131
	Nyanskaffningar	5 191 209	0
	Utgående anskaffningsvärde	87 235 340	82 044 131
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 586 870	-5 144 542
	Årets avskrivningar enligt plan	-891 334	-442 328
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 478 204	-5 586 870
	Planenligt restvärde vid årets slut	80 757 138	76 457 261
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 304 247	35 304 247
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 400 000	42 400 000
	Taxeringsvärde mark	43 864 000	43 864 000
		86 264 000	86 264 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 000 000	80 000 000
	Lokaler	6 264 000	6 264 000
		86 264 000	86 264 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	0	0
	Pågående om- och tillbyggnad (stambyte)	21 287 442	0
		21 287 442	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	881	881
	Skattefordran	8 232	10 122
	Momsavräkning	255 264	0
	Klientmedel hos SBC	11 377 896	11 204 965
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		12 692 727	11 215 968
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	29 994	0
		29 994	0

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and numbers like '83', '4588', and 'R'.

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	258 792	302 443
	Reservering enligt stadgar	258 792	258 792
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-302 443
	Vid årets slut	517 584	258 792

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändrings- /slutbetalda g	
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31		
	SBAB	0,660 %	9 500 000	9 500 000	2023-05-09
	SEB	0,000 %	0	3 000 000	-
	SEB	0,000 %	0	9 000 000	-
	SEB	0,250 %	12 000 000	0	2022-05-28
	Stadshypotek	0,850 %	10 000 000	0	2025-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		31 500 000	21 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 000 000	-12 000 000	
			19 500 000	9 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a large '2'.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Städning entreprenad	5 390	0
El	16 065	0
Värme	85 487	0
Vatten	19 145	0
Sophämtning	10 046	0
Extern revisor	25 000	0
Arvoden	51 963	45 938
Sociala avgifter	16 327	14 434
Ränta	6 847	3 240
Avgifter och hyror	440 359	452 915
Snöröjning/sandning	5 620	0
Konsultarvode	5 668	0
Pågående om och tillbyggnad	9 947	0
	697 864	516 527

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En lägenhet kommer att ombildas under första kvartalet 2022.

Byte av stammar och centralvärme har påbörjats och avses vara avslutat juni 2022. Två av sju etapper är klara vid årsskiftet.

Fönster, stammar och centralvärme kommer att finansieras till 10% med sparade medel, 40% med ombildande av lägenheter till bostadsrätt och till 50% med lån.

Då föreningen innan dessa åtgärder hade ett positivt kassaflöde, beräknas inte att avgifterna höjs.

I samband med stambyte har föreningen fått skadeståndsanspråk på 584.000 kr.

På grund av ökade kostnader för räntor och driftskostnader har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10% från och med 1 januari 2023.

2

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'K', 'W', and 'BR'.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Stockholm 230106



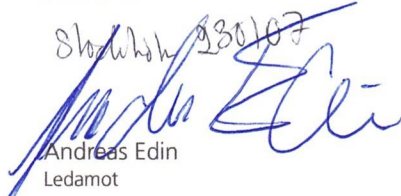
Mats Jonsson
Ordförande

Stockholm 230106



Jorun Boklöv
Ledamot

Stockholm 230107

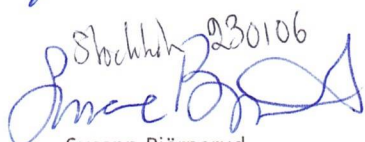


Andreas Edin
Ledamot

Stockholm 230106

Sven Rickard Persson
Ledamot

Stockholm 230106

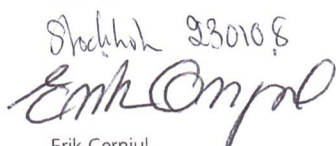


Susann Björnerud
Ledamot



Stockholm 230107
Daniel Phil
Ledamot

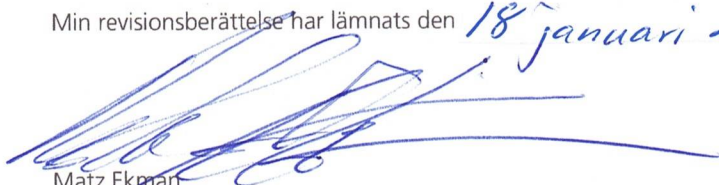
Stockholm 230108



Erik Cernjul
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 18 januari 2023



Mats Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Härden 115
org.nr 769608-3281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härden 115 för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Härden 115 för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utän att det påverkar mina uttalanden vill jag anmärka på att årsredovisningen inte har upprättats i sådan tid att det har varit möjligt att lägga fram och behandla den på en årsstämma inom sex månader från räkenskapsårets utgång och att den ej heller tillhandahållits medlemmarna i lagstadgad eller stadgeenlig tid före årsstämman.

Enligt 8 kap. 2 § årsredovisningslagen ansvarar föreningens styrelse för att årsredovisningen lämnas till revisorn senast sex veckor före den årsstämma där årsredovisningen ska behandlas.

Jag har inte erhållit årsredovisning och räkenskapsmaterial från föreningens ekonomiska förvaltare eller styrelsen i sådan tid att jag har kunnat genomföra min revision och avlämna min revisionsberättelse i lagstadgad och stadgeenlig tid.

Enligt min bedömning är det föreningens ekonomiska förvaltare som är ansvarig för bristen och styrelsen kan endast i minimal omfattning belastas för att de i strid med årsredovisningslagen, lagen om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar inte uppfyllt de tidsfrister som där anges kring årsredovisningens avlämnade och överlämnande till revisor samt offentliggörande till föreningens medlemmar.

Sollentuna den 18 januari 2023



Matz Ekman
Auktoriserad revisor