

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Harvuppen 8
Org nr: 714000-2200



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	9

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Harvpinnen 8 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 har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 358% till 150%. Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 358% till 283%.

I resultatet ingår avskrivningar med 192 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -67 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Harvpinnen 8 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 39 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1927. Fastighetens adress är Ringvägen 139 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Vindslägenhet	Summa
5	28	5	1	39

Dessutom tillkommer:

Lokaler
1

Total bostadsarea	2 197 m ²
Total lokalarea	47 m ²

Årets taxeringsvärde	68 525 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 525 000 kr

Intäkterna från Lokalhyror utgör ca5,52% av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 181 och planerat underhåll för 397. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i December 2017 och visar på ett underhållsbehov på 2 548 tkr per för de närmaste 10 åren och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Enligt föreningens stadgar sätts 205 575 kr av till underhållsfonden vilket motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning av trapphus	71 750
Elarbete	175 585
Ventilations åtgärder	149 704

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torbjörn Andersson	Ordförande	2021
Anton Landehag	Ledamot	2021
Markus Almén	Ledamot	2021
Josefine Engdahl	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Elings	Suppleant	2021
Malin Pessa	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stockholm Kpmg Anna Lundeborn-Bengtsson	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tina Berg	2021
Cajsa Wallin	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

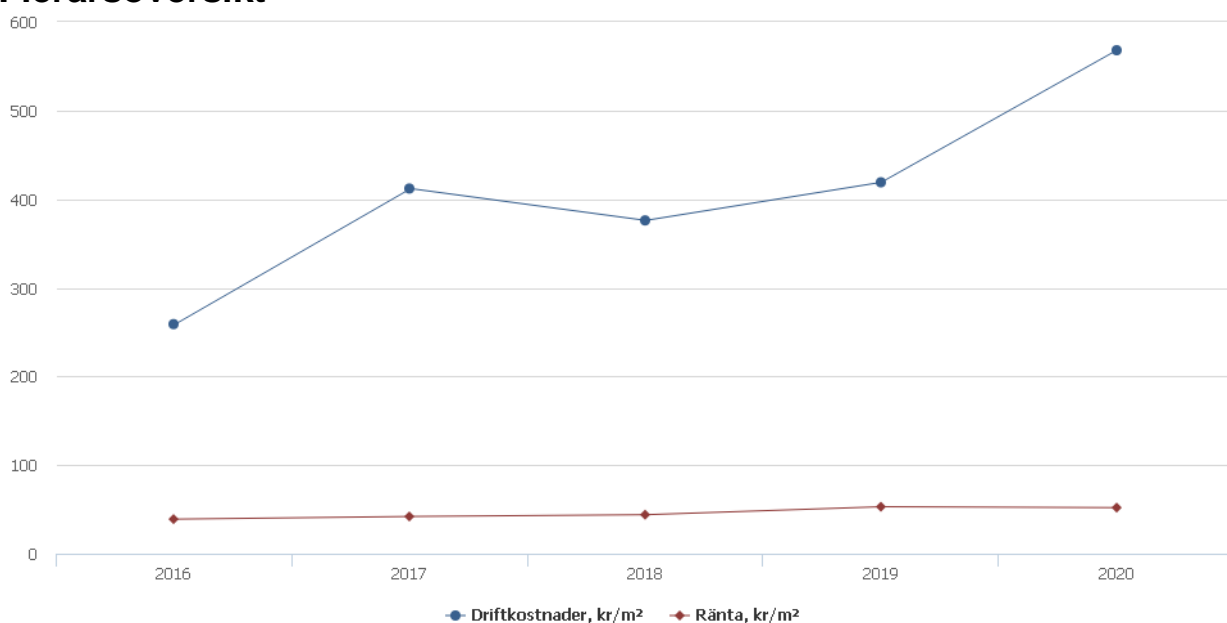
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2013-07-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 628 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 468	1 465	1 463	1 462	1 464
Resultat efter finansiella poster	-260	85	173	241	257
Balansomslutning	9 277	9 571	9 717	9 638	9 539
Soliditet %	18	20	19	17	15
Likviditet %	150	358	568	446	306
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	628	628	628	630	630
Driftkostnader, kr/m ²	568	419	376	412	259
Ränta, kr/m ²	52	53	44	42	39
Underhållsfond, kr/m ²	258	346	306	172	218
Lån, kr/m ²	3 305	3 329	3 470	3 421	3 456

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	945 000	603 300	759 295	-488 094	83 262
Disposition enl. årsstämmobeslut				83 262	-83 262
Reservering underhållsfond			205 575	-205 575	
Ianspråktagande av underhållsfond			-397 039	397 039	
Årets resultat					-259 514
Vid årets slut	945 000	603 300	567 831	-213 368	-259 514

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-404 832
Årets resultat	-259 514
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-205 575
Årets ianspråktagande av underhållsfond	397 039
Summa	-472 882

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - **472 882**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 468 346	1 465 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 916	14 693
Summa rörelseintäkter		1 507 262	1 479 881
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 247 507	-920 050
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 188	-139 628
Personalkostnader	Not 6	-65 982	-57 188
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-192 334	-164 965
Summa rörelsekostnader		-1 654 012	-1 281 831
Rörelseresultat		-146 750	198 050
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 502	556
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-114 266	-115 343
Summa finansiella poster		-112 764	-114 787
Resultat efter finansiella poster		-259 514	83 262
Årets resultat		-259 514	83 262

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 920 158	8 112 493
Summa materiella anläggningstillgångar		7 920 158	8 112 493
Summa anläggningstillgångar		7 920 158	8 112 493
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	1
Övriga fordringar	Not 11	87 839	87 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	48 126	25 481
Summa kortfristiga fordringar		135 966	113 321
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 221 361	1 345 043
Summa kassa och bank		1 221 361	1 345 043
Summa omsättningstillgångar		1 357 327	1 458 364
Summa tillgångar		9 277 485	9 570 857

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 548 300	1 548 300
Fond för yttre underhåll		567 831	759 295
Summa bundet eget kapital		2 116 131	2 307 595
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-213 368	-488 094
Årets resultat		-259 514	83 262
Summa fritt eget kapital		-472 882	-404 832
Summa eget kapital		1 643 249	1 902 763
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 728 616	7 261 061
Summa långfristiga skulder		6 728 616	7 261 061
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	532 375	53 555
Leverantörsskulder		87 761	55 447
Skatteskulder	Not 15	5 141	3 113
Övriga skulder	Not 16	15 977	15 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	264 366	278 941
Summa kortfristiga skulder		905 620	407 033
Summa eget kapital och skulder		9 277 485	9 570 857

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tak	Linjär	60
Fasad	Linjär	60
Stomme	Linjär	150
El-stammar	Linjär	50
Trapphus	Linjär	50
Värmeväxlare	Linjär	20
Hisskorg	Linjär	30
Fönster	Linjär	43
Ombyggnad källare	Linjär	15

Markvärdet 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	1 379 592	1 379 592
Hyror, lokaler	81 072	79 884
Debiterad fastighetsskatt-	7 682	5 712
Summa nettoomsättning	1 468 346	1 465 188

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Balkonginglasning	1 080	1 080
Övriga ersättningar	9 679	12 038
Fakturerade kostnader	0	360
Övriga rörelseintäkter	28 158	1 215
Summa övriga rörelseintäkter	38 916	14 693

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-397 039	-119 296
Reparationer	-180 907	-118 683
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 981	-62 953
Försäkringspremier	-53 266	-38 302
Kabel- och digital-TV	-62 414	-61 958
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 974
Serviceavtal	-23 008	-17 595
Obligatoriska besiktningar	-13 471	-22 356
Förbrukningsinventarier	-13 645	-15 399
Vatten	-61 119	-58 212
Fastighetsel	-29 840	-42 758
Uppvärmning	-285 565	-300 532
Sophantering och återvinning	-22 050	-12 486
Förvaltningsarvode drift	-40 200	-47 544
Summa driftskostnader	-1 247 507	-920 050

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-71 993	-70 264
IT-kostnader	-1 188	-1 706
Arvode, yrkesrevisorer	-28 875	-26 125
Övriga förvaltningskostnader	-14 928	-26 140
Kreditupplysningar	-2 494	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 036	-11 128
Konsultarvoden	-9 875	-938
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-5 250	-1 102
Summa övriga externa kostnader	-148 188	-139 628

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-47 300
Sociala kostnader	-17 682	-9 888
Summa personalkostnader	-65 982	-57 188

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-162 477	-162 477
Avskrivningar tillkommande utgifter	-29 858	-2 488
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-192 334	-164 965

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 502	538
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 502	556

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-114 266	-115 343
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-114 266	-115 343

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 472 974	9 472 974
Mark	736 300	736 300
Standardförbättringar	447 864	0
	10 657 138	10 209 274
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar (ombyggnad källare)	0	447 864
	0	447 864
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 657 138	10 657 138
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 542 157	-2 379 680
Standardförbättringar	-2 488	0
	-2 544 645	-2 379 680
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-162 477	-162 477
Årets avskrivning standardförbättringar	-29 858	-2 488
	-192 334	-164 965
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 736 979	-2 544 645
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 920 158	8 112 493
Varav		
Byggnader	6 768 340	6 930 817
Mark	736 300	736 300
Standardförbättringar	415 518	445 376
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 600 000	67 600 000
Lokaler	925 000	925 000
Totalt taxeringsvärde	68 525 000	68 525 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 980 000</i>	<i>20 980 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 545 000</i>	<i>47 545 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	87 839	87 839
Summa övriga fordringar	87 839	87 839

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 462	9 878
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 666	15 603
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 998	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 126	25 481

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	502 039	500 538
Transaktionskonto	719 322	844 505
Summa kassa och bank	1 221 361	1 345 043

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	7 260 991	7 314 616
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-483 750	n/a
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-53 555	-53 555
Långfristig skuld vid årets slut	6 728 616	7 261 061

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,57%	2021-09-08	483 750,00	0,00	5 000,00	478 750,00
SBAB	1,47%	2022-03-08	2 748 163,00	0,00	20 952,00	2 727 211,00
SBAB	1,47%	2022-03-08	2 867 657,00	0,00	21 862,00	2 845 795,00
SBAB	2,01%	2023-09-08	1 215 046,00	0,00	5 811,00	1 209 235,00
Summa			7 314 616,00	0,00	53 625,00	7 260 991,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 53 834 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld (enligt RevU-18) trots att föreningen inte har några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 15 Skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	5 141	3 113
Summa skatteskulder	5 141	3 113

Not 16 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	15 977	15 977
Summa övriga skulder	15 977	15 977

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	24 000
Upplupna elkostnader	2 896	2 553
Upplupna vattenavgifter	10 197	9 726
Upplupna värmekostnader	37 479	38 456
Upplupna kostnader för renhållning	2 158	2 000
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	63 476	59 655
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 160	112 550
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264 366	278 941

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 750 000	7 750 000

Not Eventualförpliktelser		
	Inga	Inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

DocuSigned by:

Torbjörn Andersson

DFD0A625BA1749A...

Torbjörn Andersson

DocuSigned by:

Markus Almén

D856F8781CAF492...

Markus Almén

DocuSigned by:

Anton Landehag

671F632F963B4D6...

Anton Landehag

DocuSigned by:

Josefine Engdahl

1ZFF0FE506164D8...

Josefine Engdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

DocuSigned by:

Anna Lundeborn-Bengtsson

5AA4AD376F4F400...

Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor

Brf Harvpinnen 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Harvpinnen 8 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

