

Bostadsrättsföreningen Härjedalen nr 14 (716418-7044)

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Härjedalen nr 14 får härmed avge årsredovisning och förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2019.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 26 mars 1984 och är skattemässigt ett privatbostadsföretag. Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Brf Härjedalen nr 14 registrerades hos Bolagsverket 1984, samma år som fastigheten förvärvades. Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun. Ekonomisk plan registrerades 1984 och gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Ragnhild Hjertberg
Johan Stuart
Jan Ulin
Göran Wejdmark

Suppleanter

Ulf Hjertberg
Elisabeth Stuart

Styrelsen har hållit tio protokollförda möten under 2019, 26 feb, 2 apr, 11 apr, 25 apr, 6 maj, 13 maj, 23 maj, 26 juni, sep, och 3 dec. Några styrelsearvoden har ej utgått.

Revisor

Torsten Engevik

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 19 juni 2019.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under året har två bostadsrätter överlåts.

Övrigt

Föreningen är medlemmar i intresseorganisationen Bostadsrätterna. Föreningen har ingen valberedning då samtliga bostadsrättslägenheter är representerade i styrelsen.

Fastigheten

Fastigheten, som började byggas 1906, har en total lägenhetsyta på 754 kvm fördelade på fyra lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Dessutom ingår två garageplatser, också upplåtna med bostadsrätt. Tomten, som ägs av föreningen, har en total yta på 1 805 kvm.

Fastighetsavskrivningar

Det bokförda anskaffningsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 4 620 092 kr, vilket inkluderar de kostnader föreningen hade för de ombyggnadsarbeten som utfördes under åren 2005–2007. Detta värde understiger kraftigt såväl fastighetens taxeringsvärde som styrelsens bedömning av fastighetens marknadsvärde. Styrelsen beslöt därför under 2007 att justera de årliga avskrivningarna på fastigheten så att de framgent skall uppgå till 0,1% av den del av fastighetens bokförda värde som belöper sig på byggnadsdelen.

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde enligt 2016 års fastighetstaxering uppgår till 12 200 000 kr enligt följande sammansättning:

Byggnad	6 400 000
Mark	5 800 000
Totalt	12 200 000

Årsavgifter

Årsavgifterna ändrades senast år 2018 då de sänktes med ca 15%.

Lägenhetsnummer	Årsavgift 2019
1	45 876
2	81 976
3	81 976
4	81 976
5	4 512
6	4 512
	300 828

Bergvärme

I december 2016 startades bergvärmeanläggningen. Anläggningen, som innebar en investering om ca 648 000 kr, drivs av en värmepump med beteckningen NIBE Fighter 1645. Energiförbrukningen har kraftigt reducerats och uppgick 2019 till cirka en tredjedel av energiförbrukningen under de år som föreningen utnyttjade fjärrvärme. Föreningen bytte under året elhandelsleverantör till Svensk Naturenergi AB, numera Jämtkraft AB. Avtalet som löper med fast pris är på fem år och trädde i kraft den 1 mars 2019.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar genom Söderberg & Partners. Försäkringen innefattar även skydd för det utökade ansvaret som åligger bostadsrättsinnehavaren enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Underhåll

Under året drabbades föreningen av en vattenskada då smältvatten i samband med kraftigt snöfall och stora temperatursvängningar läckte ner i den lägenhet som ligger i souterrainplanet, skador som inte ersattes av vårt försäkringsbolag. Styrelsen tillsatte en projektgrupp med syftet att kartlägga skadorna och fastställa lämpliga åtgärder. Innan beslut av åtgärd fastställas lät styrelsen besiktiga terrassen för att säkerställa att inga konstruktionsskador uppkommit. Terrassens underliggande bjälklag och material inspekterades genom håltagning och mätning efter rekommendation av yrkeskunniga på området. Därefter valde styrelsen reparationsåtgärd och utförare. Hela terrassen täcktes med polyesterarmerad brandklassad takduk speciellt framtagen för terrasser samt uppdragning av tätskikt, montage av takkantsplåt, hängskivor och utkastare. Under 2020 har föreningen att anbringat en trall av linoljeimpregnerat furuträ, med 50 års garanti, på terrassen.

Underhållsplan

Styrelsen upprättar årligen en underhållsplan som sträcker sig 25-40 år framåt i tiden (se bilaga 1). Smärre putsskador kommer att åtgärdas under 2020 och därefter finns enligt underhållsplanen inga planerade större åtaganden (över 20 000 kr) förrän år 2028 då det är dags att måla ytterbågar i de fönster som vetter mot Solstigen/Herseudsvägen.

Kommunikation

Föreningen har under året förlängt leveransavtalet med Telia Company för en kommande femårsperiod med oförändrade villkor. Avtalet avser internet, TV (basutbud), och IP-telefoni. Föreningen kommer att fortsatt svara för kostnaderna under kontraktstiden.

Övrigt

Såväl den ekonomiska, administrativa och tekniska förvaltningen sköts av styrelsen. Utemiljön sköts till vissa delar av Två Smälänningar AB.

Finansiering

Svenska Handelsbanken är föreningens enda bankförbindelse. Föreningens lån löper med följande villkor. Samtliga lån är amorteringsfria.

Långivare	Belopp	Räntebindning	Räntesats
Handelsbanken	525 000	(2020-10-30)	1,25%
Handelsbanken	350 000	(2020-10-30)	1,25%
Handelsbanken	875 000	(2022-10-30)	1,66%
Handelsbanken	1 750 000	(2022-10-30)	0,94%
Handelsbanken	400 000	(2022-10-30)	0,94%
Handelsbanken	300 000	(2022-10-30)	0,94%
	4 200 000		

Ställda pant

Pantbrev för ett värde på kronor 4 200 000 kr är uttagna.

Pantsatt för lån	4 200 000
Ägarhypotek	-
Totalt	4 200 000

Eget kapital

	Förändring eget kapital					
	Inbetalda insatser	Dispositionsfond	Kapitaltillskott	Årets resultat	Totalt	
Belopp vid årets ingång	773 948	500 586	-	- 130 502	1 144 032	
Resultatdisposition	-	- 130 502	191 454	130 502	191 454	
Årets resultat	-	-	-	- 377 921	- 377 921	
Balanseras i ny räkning	773 948	370 084	191 454	- 377 921	957 566	

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	370 084
Årets resultat	- 377 921
Summa	- 7 836

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 7 836
-------------------------	---------

RESULTATRÄKNING

	Not	2019	2018
Rörelsens intäkter (SEK)			
Årsavgifter	1	300 828	300 828
S:a rörelseintäkter		300 828	300 828
Rörelsens kostnader			
El	-	81 434	96 611
Vatten & avlopp	-	11 193	6 735
Renhållning	-	5 699	5 719
Reparationer och underhåll	2	375 802	154 199
Trädgårdskostnader	3	64 422	34 243
Kommunikationskostnader	4	18 192	18 192
Försäkringar	5	14 381	12 991
Fastighetsavgift	-	5 508	5 348
Övriga kostnader	6	5 760	6 410
S:a rörelsekostnader	-	582 392	340 448
Rörelseresultat före avskrivningar	-	281 564	39 620
Avskrivningar	8, 9	- 25 180	- 25 180
Rörelseresultat efter avskrivningar	-	306 744	64 800
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	-	-	-
Räntekostnader	-	62 052	64 452
Övriga finansiella poster	7	9 125	1 250
S:a finansiella intäkter och kostnader	-	71 177	65 702
Resultat före skatt	-	377 921	130 502
Årets skattekostnad	-	-	-
S:a nettoresultat	-	377 921	130 502

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	20191231	20181231
Anläggningstillgångar			
Fastighet	8	4 439 025	4 442 605
Maskiner och Inventarier	9	581 200	602 800
S:a anläggningstillgångar		5 020 225	5 045 405
Omsättningstillgångar			
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	10	6 473	5 982
Kassa och bank	11	215 005	75 955
S:a omsättningstillgångar		221 478	81 937
S:A TILLGÅNGAR		5 241 703	5 127 342
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Inbetalda insatser		773 948	773 948
Dispositionsfond		370 084	500 586
Kapitaltillskott	12	191 454	-
Årets nettoresultat	-	377 921	- 130 502
S:a eget kapital		957 566	1 144 032
Långfristiga skulder			
Inteckningslån		4 200 000	3 900 000
S:a långfristiga skulder		4 200 000	3 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	16 656	21 993
Interimsskulder	14	67 481	61 317
S:a kortfristiga skulder		84 137	83 310
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 241 703	5 127 342

FINANSIERINGSANALYS

	Not	2019	2018
Internt tillförda medel			
Årets resultat	-	377 921	- 130 502
Avskrivningar som belastat detta resultat	8, 9	25 180	25 180
S:a internt tillförda medel	-	352 741	- 105 322
Förändring rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar	-	491	- 407
Förändring rörelseskulder		827	- 33 380
S:a förändring rörelsekapital		336	- 33 787
Årets investeringar		-	-
S:A KASSAFLÖDE FRÅN VERKSAMHETEN	-	352 405	- 139 109
Förändring finansiering			
Nyupptagna lån		300 000	-
Kapitaltillskott	12	191 454	-
S:a förändring finansiering		491 454	-
ÅRETS KASSAFLÖDE		139 049	- 139 109
Förändring kassa och bank		139 049	- 139 109

NOTER OCH KOMMENTARER

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt de rekommendationer och anvisningar som utfärdats av Bokföringsnämnden.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden. Principerna är oförändrade i förhållande till föregående år. Föreningens fordringar har efter individuell prövning upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Fastighetens bokförda värden inklusive aktiverade avskrivningskostnader understiger såväl det skattemässiga deklarationsvärdet som beräknat marknadsvärde. Det bokförda värdet som utgör anskaffningsvärdet från och med 2007 med 0,1 % årligen. Se detaljer i förvaltningsberättelsen

Bergvärmeanläggning

Anläggningen togs i bruk i december 2016. Beräknade livslängder är 30 år för värmepumpen, 40–50 år för borrhålen och 30 år för tankarna. Styrelsen har beslutat att skriva av hela anläggningen på 30 år.

Not 1 Årsavgifter

Senaste ändring av årsavgifterna var en sänkning med ca 15% år 2018.

Not 2 Reparationer och underhåll	2019	2018
Terassdäck	356 463	-
Bergvärmeanläggning	17 687	7 119
Balkonger & balkongräcken	-	2 390
Grindar	-	10 400
Yttertak	-	131 606
Övrigt	1 652	2 684
Summa	375 802	154 199

Not 3 Trädgårdskostnader	2019	2018
Underhållsavtal	58 075	29 500
Övrigt	6 347	4 743
Summa	64 422	34 243

Not 4 Kommunikation

Föreningen har avtal med Telia för leverans av internet, TV (basutbud) samt IP-telefoni. Avtalstiden löper till december 2024. Föreningen står för hela abonnemangskostnaden.

Not 5 Försäkringar

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring med Protector AB genom Borätterna och Söderberg & Partners. Försäkringen inkluderar förutom fullvärdesförsäkring, saneringsavtal avseende skadedjursangrepp, styrelseansvar, byggherreansvar även en tilläggsförsäkring, dvs det moment som normalt varje enskild medlem betalar via sin hemförsäkring.

Not 6 Övriga kostnader	2019	2018
Revision	3 250	3 250
Bostadsrätterna årsavgift	2 510	2 460
Bolagsverket, stadge/styrelseändring	-	700
Summa	5 760	6 410

Not nr 7 Övriga finansiella kostnader	2019	2018
Handelsbanken, företagspaket	1 250	1 250
Pantbrevskostnader	7 875	-
Summa	9 125	1 250

Not 8 Fastighetsavskrivningar och bokförda värden

Avskrivningsunderlag

Proportionerat byggnadsvärde	
2 868 000/5 760 000*2 071 875	1 031 621
Ombyggnad 2005-2007	2 548 217
Avskrivningsunderlag	3 579 838
Årlig avskrivning 0,1%	3 580

<i>Bokförda värden</i>	2019	2018
Ackumuerade anskaffningsvärden	4 620 092	4 620 092
Ingående avskrivningar	- 177 487	- 173 907
Årets avskrivning	- 3 580	- 3 580
Summa	4 439 025	4 442 605

Not nr 9 Maskiner och inventarier

Avskrivningsunderlag

Investeringar	647 966
Avskrivningsunderlag	3 579 838
Årlig avskrivning 3,33%	21 600

<i>Bokförda värden</i>	2019	2018
Ackumuerade anskaffningsvärden	647 966	647 966
Ingående avskrivningar	- 45 166	- 23 566
Årets avskrivning	- 21 600	- 21 600
Summa	581 200	602 800

Not 10 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2019	2018
Moderna Försäkringar januari-april	4 957	4 466
Telia januari -20	1 516	1 516
Summa	6 473	5 982

Not 11 Kassa och Bank	2019	2018
Handelsbanken affärskonto	214 005	50 955
Handelsbanken checkkonto	1 000	25 000
Summa	215 005	75 955

Not 12 Kapitaltillskott

Lgh 1	22 938	-
Lgh 1	20 520	
Lgh 2	40 988	-
Lgh 2	20 520	-
Lgh 3	40 988	-
Lgh 4	40 988	-
Lgh 5	2 256	-
Lgh 6	2 256	-
Summa	191 454	-

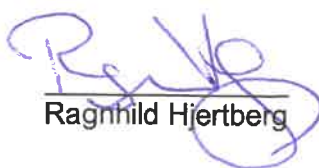
Not 13 Leverantörsskulder

	2019	2018
Elkostnader	16 656	21 933
Summa	16 656	21 933

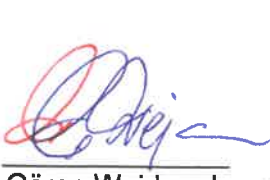
Not 14 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	2019	2018
Lgh 1 förutbetald avgift Q1 2020	11 469	11 469
Lgh 2 förutbetald avgift Q1 2020	20 494	-
Lgh 4 förutbetald avgift Q1 2020	21 622	21 622
Revisionsreserv	4 000	4 000
Upplupen räntekostnad	5 982	5 936
Upplupen kostnad VVS/renhållning	4 243	4 581
Övrigt	- 329	13 709
Summa	67 481	61 317

Lidingö den 21 april 2020


Ragnhild Hjertberg

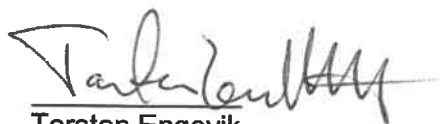

Johan Stuart


Göran Wejdmark


Jan Ulin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avlämnats den 19/5 2020.


Torsten Engevik

Fastställelseintyg

Undertecknade ledamöter av föreningens styrelse, intygar härmed, att föreliggande resultat- och balansräkning blivit fastställda på ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2020.


Ragnhild Hjertberg


Johan Stuart

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Härjedalen nr 14

Organisationsnummer 716418-7044

Jag har reviderat årsredovisningen samt förslaget till disposition beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Härjedalen nr 14 för räkenskapsåret 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen har också ansvaret för förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust och styrelsen har även ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Detta kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

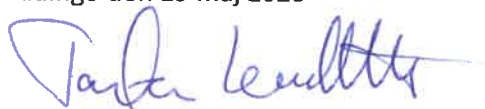
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Jag anser att den genomgång av handlingar, verifikat, styrelseprotokoll jag har gjort är tillräckliga för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Lidingö den 19 maj 2020



Torsten Engevik