

Årsredovisning 2019

BRF HÄRDEN SÖDERFORS
717300-0154

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-05-31.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten BRF Härden på adressen Östermalmsvägen 2 i Söderfors. Föreningen har 1 hyreslägenhet och ~~32~~ bostadsrätter om totalt 1 590 kvm.

LOKALEN 30

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Albin Helander	Ordförande
Patrik Flink	Ledamot
Görel Bengtsson	Ledamot
Henny Scherman	Ledamot
Karl-Gunnar Andersson	Ledamot
Mervi Harria	Suppleant
Anita Blixt	Suppleant

Firmateckning

Patrik Flink

Revisorer

Tomas Thorsbrink Revisor

Utförda historiska underhåll

2019	Energideklaration	15 125 kr
2019	OVK Ventilationskontroll	18 000 kr
2019	OVK Rensning av ventilation	19 125 kr
2019	IP-Only	100 000 kr
2019	Byte elpanna	149 625 kr
2019	Byte Tryckhållningskärl	48 125 kr
2019	Asbestsanera och isolera ett garage	28 750 kr
2019	Låsbart skyltskåp 4 st	6 215 kr

Planerade underhåll

2020	Radonsanering
2020	Byte av termostater
2020	Ogräsrensning av plan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 115 888	1 119 698	1 101 740	1 098 028
Resultat efter fin. poster	-174 159	164 929	291 018	52 221
Soliditet, %	64	64	60	53
Kassalikviditet %	487	626	635	691
Yttre fond	1 355 056	1 190 127	899 109	846 888
Taxeringsvärde	5 114 000	4 415 000	4 415 000	4 415 000
Bostadsyta, kvm	1 590	1 590	1 590	1 590
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	609	609	609	611
Lån per kvm bostadsyta, kr	477	559	641	715
Genomsnittlig skuldränta, %	2,61	2,60	2,66	3,03
Belåningsgrad, %	81,85	95,52	99,36	101,42

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	164 700	-	-	164 700
Fond, yttre underhåll	1 190 127	-	164 929	1 355 056
Reservfond	31 189	-	-	31 189
Balanserat resultat	357 883	164 929	-164 929	357 883
Årets resultat	164 929	-164 929	-174 763	-174 763
Eget kapital	1 908 828	0	-174 763	1 734 065

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	357 883
Årets resultat	-174 763
Totalt	183 119

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	15 342
Balanseras i ny räkning	<u>167 777</u>
	183 119

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 115 888	1 122 638
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		1 115 888	1 122 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 002 697	-692 424
Övriga externa kostnader	8	-94 926	-78 287
Personalkostnader	9	-65 600	-65 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 290	-96 932
Summa rörelsekostnader		-1 268 513	-932 902
Rörelseresultat		-152 625	189 736
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-21 534	-24 807
Summa finansiella poster		-21 534	-24 807
Resultat efter finansiella poster		-174 159	164 929
Skatt		-604	0
Årets resultat		-174 763	164 929

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	927 403	930 701
Maskiner och inventarier	12	35 824	37 816
Summa materiella anläggningstillgångar		963 227	968 517
Summa anläggningstillgångar		963 227	968 517

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		40 425	23 065
Övriga fordringar	13	0	1 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 919	36 560
Summa kortfristiga fordringar		79 344	61 407

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	15	783 000	698 500
Summa kortfristiga placeringar		783 000	698 500

Kassa och bank

Kassa och bank		899 711	1 262 305
Summa kassa och bank		899 711	1 262 305

Summa omsättningstillgångar		1 762 055	2 022 212
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		2 725 282	2 990 729
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 700	164 700
Uppskrivningsfond		31 189	31 189
Fond för yttre underhåll		1 355 056	1 190 127
Summa bundet eget kapital		1 550 945	1 386 016
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		357 883	357 883
Årets resultat		-174 763	164 929
Summa fritt eget kapital		183 119	522 812
Summa eget kapital		1 734 065	1 908 828
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	629 036	759 036
Summa långfristiga skulder		629 036	759 036
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		130 000	130 000
Leverantörsskulder		81 373	58 185
Skatteskulder		1 725	0
Övriga kortfristiga skulder		-60	3 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	149 143	131 390
Summa kortfristiga skulder		362 181	322 866
Summa eget kapital och skulder		2 725 282	2 990 729

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 262 305	1 257 088
Resultat efter finansiella poster	-174 763	164 929
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	105 290	96 932
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-69 473	261 861
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 937	-31 452
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 316	22 615
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-48 094	253 023
Investeringar		
Finansiella placeringar	-84 500	-78 000
Årets investeringar	-100 000	-39 806
Kassaflöde från investeringar	-184 500	-117 806
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-130 000	-130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-130 000	-130 000
Årets kassaflöde	-362 594	5 217
Likvida medel vid årets slut	899 711	1 262 305

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Härden Söderfors har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,2 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
El	54 408	54 408
Hysesintäkter garage	33 250	0
Hysesintäkter p-plats	5 560	40 490
Hysesintäkter, lokaler	20 000	24 000
Påminnelseavgift	0	540
Städavgifter	32 760	32 760
Årsavgifter, bostäder	968 110	968 040
Öres- och kronutjämning	0	1
Överlåtelseavgift	1 800	2 400
Summa	1 115 888	1 122 639

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	33 125	0
Snöskottning	31 550	0
Sotning	19 125	0
Städning	29 610	31 045
Städning beställning	2 730	0
Trädgårdsarbete	300	0
Övrigt	0	45 490
Summa	116 440	76 535

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	316 424	103 024
Summa	316 424	103 024

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	0	84 780
Summa	0	84 780

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	374 774	254 813
Sophämtning	30 307	27 763
Vatten	78 984	68 722
Summa	484 065	351 298

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	2 870	0
Fastighetsförsäkringar	47 934	46 021
Fastighetsskatt	17 456	16 038
Kabel-TV	17 508	14 729
Summa	85 768	76 787

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	45 496	46 815
Bankkostnader	3 031	3 589
Extradebitering förvaltn.	6 855	2 579
Förbrukningsinventarier	17 513	10 842
Förbrukningsmaterial	220	998
Inkasso	14	0
Postbefordran	873	1 008
Revisionsarvoden	8 500	7 500
Serv.avg branschorg.	5 056	1 279
Styr.möte/stämma/städdag	264	0
Telekommunikation	-340	3 462
Övriga externa kostnader	7 444	216
Summa	94 926	78 287

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner till kollektivanst	27 000	26 675
Sociala avgifter	12 600	13 057
Styrelsearvode	26 000	25 527
Summa	65 600	65 259

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	21 534	24 807
Summa	21 534	24 807

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 365 786	3 365 786
Årets inköp	100 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 465 786	3 365 786
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 435 085	-2 340 143
Årets avskrivning	-103 298	-94 941
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 538 383	-2 435 085
Utgående restvärde enligt plan	927 403	930 701
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>129 320</i>	<i>129 320</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 956 000	3 510 000
Taxeringsvärde mark	1 158 000	905 000
Summa	5 114 000	4 415 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	263 868	224 062
Inköp	0	39 806
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>263 868</u>	<u>263 868</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-226 052	-224 062
Avskrivningar	-1 992	-1 990
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-228 044</u>	<u>-226 052</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>35 824</u></u>	<u><u>37 816</u></u>

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	297
Skattekonto	0	1 485
Summa	<u>0</u>	<u>1 782</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	16 053	0
Förvaltning	11 654	11 374
Kabel-TV	4 447	4 284
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 765	20 902
Summa	<u>38 919</u>	<u>36 560</u>

Not 15, Kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
Kortfr.placeringar	783 000	698 500
Summa	<u>783 000</u>	<u>698 500</u>

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2021-10-25	2,66 %	200 000	240 000
Swedbank	2021-02-28	2,27 %	200 000	240 000
Swedbank	2021-04-23	2,80 %	359 036	409 036
Summa			<u>759 036</u>	<u>889 036</u>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>130 000</i>	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräkn arvode revision	7 375	0
Bredband	243	0
El	46 591	31 733
Förutbetalda avgifter/hyror	93 034	91 244
Utgiftsräntor	1 900	2 163
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 250
Summa	149 143	131 390

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	2 223 100	2 223 100
Summa	2 223 100	2 223 100

Underskrifter

Söderfors, 2020-04-16
Ort och datum

Görel Bengtsson

Görel Bengtsson
Ledamot

Henny Scherman

Henny Scherman
Ledamot

Karl-Gunnar Andersson

Karl-Gunnar Andersson
Ledamot

Patrik Flink

Patrik Flink
Ledamot

Albin Helander
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28

Tomas Thorsbrink
Revisor

Revisionsberättelse

2019

Brf Härden

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Härden, org.nr 717300-0154

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Härden för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en 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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året 2019-01-01 – 2019-12-31 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Härden för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

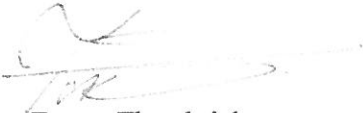
Jag har noterat att föreningsstämman inte har valt någon revisorssuppleant som ska ske enligt gällande stadgar. Jag har även noterat att föreningsstämman för räkenskapsåret 2018 hölls i juni 2019. Enligt stadgarna ska föreningsstämman hållas innan maj månads utgång.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 28 april 2020



Tomas Thorsbrink
VerNova AB