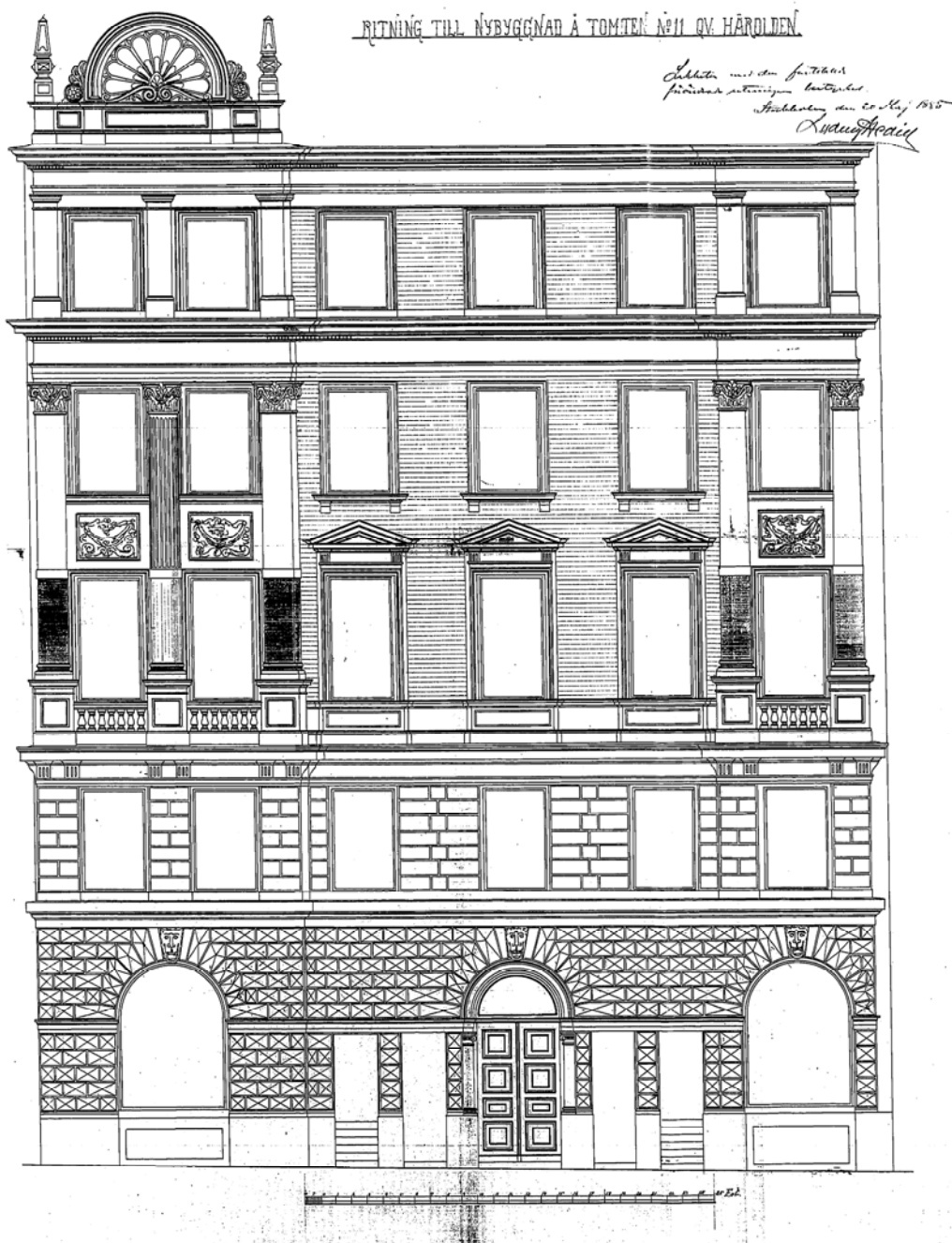


ÅRSREDOVISNING BRF HÄROLDEN 11.

Räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31



Fasadritning maj 1885

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsdata

Boarea: 1095 m² (88%) 15 lägenheter.
Lokalarea: 154 m² (12%) 2 lokaler
Taxeringsvärde: 33.597.000 kr oförändrat

Återkommande besiktningar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. *Energideklaration* är utfärdad 2008-10-05, ett flertal energibesparande åtgärder enligt deklARATIONEN är genomförda.

Obligatorisk ventilationskontroll OVK (var 6e år) Kvarstående punkter från 2016 års kontroll återstår att åtgärda. Nästa kontroll är 2022.

Brandskyddskontroll (var 8e år) Nästa kontroll är 2022.

Sotning av rökkanaler samt rengöring av imkanaler (var 4e år). Nästa sotning är 2022.

Radonmättningsprotokoll utfärdad 2009-03-07 (under riktvärdet)

Hyresgäst för restaurangen ansvarar enl hyreskontrakt för skötsel och kontroll av lokalens ventilation samt fettavskiljare.

Fastighets- och föreningshistorik

Huset byggdes 1885-86 med C J Hallberg och C W Spira som byggherrar och Olof Knutsson Hellström som byggmästare och arkitekt.

Bostadsföreningen Härölden upa bildades 1913 och ombildades 2003-02-10 till bostadsrättsförening.

Gårdshusets vind och del av gathusets vind uppläts på 1990-talet för ombyggnad till lägenheter. Även delar av gårdshusets trapphus har under årens lopp upplåtits till medlemmar och därmed ökat fastighetens boarea.

I föreningens stadgar har gatuhusets lägenheter fortfarande olika andelstal på de olika våningsplanen. Skillnaden beror på att våningen 2 tr värderades högst, och har även något högre takhöjd än på plan 1, 3 och 4. Lägenheterna högst upp värderades med lägst andelstal. Efter det att hiss installerats är skillnaderna inte längre relevanta och nuvarande avgiftsfördelning baseras i stället enbart på lägenheternas yta.

Kulturhistorisk klassificering

I Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering, är fastigheten klassad som *särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel*, vilket är den näst högsta klassen.

Byggnaden - Historik, nuläge och status

El fanns ursprungligen inte i fastigheten. Kallt vatten och avlopp fanns endast draget till köken och på gården fanns utedass. Lägenheterna i gathuset har separata köksingångar.

Enkla fönsterbågar ersattes på 40-talet med kopplade inåtgående fönster.

Kakelugnarna ersattes på 40-talet av central oljepanna med vattenburet radiatorsystem och oljeeldningen ersattes på 70-talet med kommunal fjärrvärme.

Balkonger och hiss. 1993 byggdes balkonger och hiss installerades i gathuset.

Hissen är en långsamgående skruvhiss och valet av hissteknik är en optimering av ekonomi samt hisskorgens och -schaktets storlek.

Värme, VA, ventilation, gas, el och fastighetsnät. Fastigheten värms upp med ett vattenburet radiatorsystem anslutet till fjärrvärmenätet. Varmvattnet är försett med VVC (varmvattencirkulation). Lägenheterna har stamanslutning för stadsgas, 3-fas el med mätning i källaren, ComHem fastighetsnät samt fiberkabel via Stockholms stadsnät, till varje lägenhet.

Bostäderna ventileras med självdrag i murverkskanaler. Restaurangens kök ventileras med hjälp av fläkt på taket via evakueringskanal på gårdsfasaden.

Några lägenheter har fungerande eldstäder. (braskamin, kakelugnar och öppna spisar)

Föreningens VA-rör är successivt bytta i samband med enskilda medlemmars renovering av våtrum och kök.

Yttertak. Tak och stuprör i gathus är sedan 2011 försedda med värmekablar.

Gårdshusets takplåt byttes i sin helhet vid vindsinredningen. Delar av gathusets tak har enkelfalsad plåt.

Fasader. Senaste fasadrenovering skedde 1975, Gathusets gårdsfasad putsades om, medan övriga fasader renoverades. Samtliga fasader avfärgades med en *akrylhartsfärg* som var vanlig på den tiden och med kulörer som idag inte anses vara kulturhistoriskt korrekta. Gårdshusets puts är i sämre skick än gathusets.

Gårdsbjälklag. Gårdsbjälklagets tätskikt av varmasfalt är omlagt på 2000-talet.

Sättning. Sättningen i gatutrapphusets norra sida i gränsen mellan tegel- och plankvägg är historisk och samtliga köksingångsdörrar har snedhyvlats under årens lopp för att anpassas till sättningen. Möjligen kan sättningen ha förvärrats i samband med att hiss schaktet byggdes samt när delar av vindsbjälklagets brandtegel togs bort, vilket kan ha resulterat i en återfjädring av bjälklaget, och förklarar att skadan är störst högst upp i trapphuset.

Ansvarsgränser och kommunikation

Ansvarsgränser för ledningsnät, entrédörrar och fönster regleras i föreningens stadgar. Lokalhyresgästers ansvar för inre underhåll, skyltfönster mm regleras i hyreskontrakt.

Bredband (basnivå) samt TV basutbud ingår i avgifterna.

Föreningen har under året etablerat en egen hemsida via tjänsten *Egrannar* som främsta kommunikationskanal mellan styrelse och medlemmar.

Förvaltning, hantverkare och konsulter

Fastigheten förvaltas av föreningens medlemmar med en inbördes ansvarsfördelning som kontinuerligt justeras och utvecklas. Ambitionen är att samtliga medlemmar ska bidra till fastighetens skötsel och förvaltning.

Som stöd i förvaltningsarbetet är föreningen ansluten till organisationen

Bostadsrätterna.

Vid upprättandet av bokslut anlitas extern bokföringskonsult. Styrelsen har etablerade kontakter med hantverkare och konsulter som är bekanta med fastigheten. Serviceavtal är upprättade för takvärme-anläggningen inkl vinterunderhåll av taken samt kvartalsvis skötsel och intrimning av värmeanläggningen.

Underhållsplanering samt förebyggande av skador

Fastighetens underhållsåtgärder är specificerade och inplanerade i en underhållsplan som löper över 3 år. Även åtgärdsbehov inom 20 år är specificerat.

Ombyggnad/renovering skall anmälas till styrelsen innan arbetet kan påbörjas. Föreningens och medlemmars vatten- och avloppssystem är besiktigade och filmade 2013 samt 2014, brister har åtgärdats.

Utförda statusuppehållande reparationer och underhåll under året

- Stambyte i samband med köksombyggnad, samt ny radiator, lgh 1201
- Stambyte i källaren. Samt stamspolning köksstam gathuset.
- Nytt kodlås pga vandalism
- Underhåll hissen och tvättstugans maskiner
- Fasadspolning, mattvätt

Utförda statushöjande åtgärder under året

- -

Planerade reparationer och underhåll

- OVK åtgärdande av nedslag. 2022
- Förstärkning av lägenhetsdörrar. 2022
- Trapphusrenovering. 2022
- Renovering av samtliga fasader. 2022
- Ny belysning i trapphus, på vinden samt på gården. 2022

Ekonomi och nyckeltal

Föreningens ekonomi är god och inga avgiftshöjningar är planerade. Kommande renoveringar finansieras med nya lån, vilket kommer att höja belåningsgraden 2022 till ca 3.500 :-/ kvm

Årsavgifterna / kvm = **276:-/ kvm**

Belåningen / kvm = **2.146:-/kvm** (lån 2021: 2.350 Mkr)

Kapitaltillskott

Mellan år 1994 och 2010 utgick differentierade avgifter för hissen som är att betrakta som kontantinsatser, vid deklaration av försäljning. Insatserna berör lägenheterna 4 – 11 (1102-1401)

Lägenhetsregister, medlemsregister och lägenhetsnummer

Styrelsen administrerar föreningens lägenhets- och medlemsregister.

Överlåtelser

Under året har lgh 12, 13 och 14 överlåtit.

Styrelsen

Styrelsens har under året haft följande sammansättning:

Lena Ahlgren
Michael Barck
Robert Enmark
Olle Dahlström
Jakob Strömholm

Suppleant har varit:

Maja Lundin

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Erik Dahlbeck.

Valberedning

Valberedning har hanterats av Jan Molin.

Mandatperioden för styrelsen och övriga poster är 1 år.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 31 maj.

Föreningens ekonomi20

Kassaflöde 1 januari – 31 december TKR	2021	2020
Likvida medel vid årets början	1059	993
Inbetalningar		
Rörelsens intäkter	751	682
Finansiella intäkter	6	6
Ökning långfristiga skulder	1500	-
Minskning kortfristiga fordringar	-	3
Ökning kortfristiga skulder	-	47
	2 257	738
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	709	659
Finansiella kostnader	11	13
Ökning anläggningstillgångar	-	-
Ökning kortfristiga fordringar	-	-
Minskning långfristiga skulder	-	-
Minskning kortfristiga skulder	23	-
	743	672
Likvida medel vid årets slut	2 573	1 059
Årets förändring av likvida medel	1 514	66

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat tkr	5	47	221	72	- 31
Eget kapital tkr	1722	1718	1734	1512	1441
Taxeringsvärde tkr	33 597	33597	33597	25181	25181
Soliditet %	40	61	62	58	57
Årsavgift kr/kvm	278	273	285	281	279
Lån kr/kvm	1 880	680	680	680	680
Belåningsgrad skuld/taxv %	7	3	3	3	3
Värmekostnad kr/kvm	165	164	140	159	166

Förändring av eget kapital

	Grund avgift	Kapital tillskott	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	984 696	177 231	540 424	- 31 451	46 772
Enligt stämmobeslut				46 772	- 46 772
Årets avsättning till fond			100 791	- 100 791	
Ianspråktagande av fond					
Årets resultat	-				4 613
Utgående balans	984 696	177 231	641 215	- 85 470	4 613

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	- 85 470
Årets resultat	<u>4 613</u>

Kvarstår till föreningsstämmans förfogande 80 857

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att till yttre reparationsfonden avsättes - 100 791

Att i ny räkning överföres - 181 648

Resultatet av föreningens verksamhet framgår av nedanstående resultat och balansräkningar

RESULTATRÄKNING 1 JAN – 31 DEC	Not 1	2021	2020
Rörelsens intäkter			
<u>Nettoomsättning</u>			
Avgifter bostäder		305 088	299 421
Hysesintäkter lokaler		445 990	382 942
Övriga intäkter		-	-
Summa nettoomsättning		<u>751 078</u>	<u>682 363</u>
Rörelsens kostnader			
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>	Not 2		
Taxebundna kostnader		318 729	321 651
Reparationer och underhåll		228 970	191 339
Ianspråktagande av Yttre reparationsfond		-	- 63 575
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för Styrelsen		30 765	26 835
Fastighetsskatt		65 711	61 689
Övriga kostnader för fastighetsförvaltning		<u>65 269</u>	<u>57 602</u>
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>709 444</u>	<u>595 541</u>
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Avskrivningar enligt plan	Not 3	32 934	32 934
Rörelseresultat		8 700	53 888
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från omsättningstillgångar		-	-
Övriga finansiella intäkter		6 586	6 286
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	Not 5	<u>- 10 673</u>	<u>- 13 402</u>
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>- 4 087</u>	<u>- 7 115</u>
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		4 613	46 772
Bokslutsdispositioner			
Skatt		-	-
Årets resultat		4 613	46 772

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER	Not 1	2021	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	1 396 132	1 429 066
Inventarier		—	—
		1 396 132	1 429 066
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristig utlåning	Not 4	324 273	324 273
Summa anläggningstillgångar		1 720 405	1 753 339
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	-
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank		2 573 465	1 059 356
Summa omsättningstillgångar		2 573 465	1 059 356
Summa tillgångar		4 293 870	2 812 695

EGET KAPITAL OCH SKULDER 31 DEC	Not 1	2021	2020
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		18 240	18 240
Upplåtelseavgifter		872 843	872 843
Yttre reparationsfond		641 215	540 424
Kapitaltillskott		177 231	177 231
Reservfond		<u>93 613</u>	<u>93 613</u>
Summa bundet eget kapital		1 803 142	1 702 351
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		- 85 470	- 31 451
Årets resultat		<u>4 613</u>	<u>46 772</u>
Summa fritt eget kapital		- 80 857	15 321
Summa eget kapital		1 722 285	1 717 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 5	2 350 000	850 000
Summa långfristiga skulder		2 350 000	850 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 312	63 123
Skatteskulder		4 624	8 988
Mottagna depositioner		91 875	91 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>50 774</u>	<u>81 037</u>
Summa kortfristiga skulder		221 585	245 023
Summa eget kapital och skulder		4 293 870	2 812 695

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till sina anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avsättning till föreningens reparationsfond görs enligt föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

	2021	2020
Byggnad och förbättringar	67 år	67 år
Inventarier	1 år	1 år

Not 2 Specifikation av föreningens kostnader

	2021	2020
El och uppvärmning	241 504	228 829
Vatten och avlopp	41 717	57 219
Sophämtning	35 508	35 603
Reparation och underhåll	228 971	191 339
Ianspråktagande av Yttre reparationsfond	-	- 63 575
Fastighetsskatt	65 711	61 689
Försäkringspremier	30 765	26 835
Övriga fastighetskostnader	65 269	57 602
Summa	709 445	595 541

Not 3 Materiella anläggningstillgångar

	Ack. Anskaffningsvärde	Ingående balans plus årets anskaffning	Årets avskrivning	Utgående balans
Byggnader	2 195 548	1 429 066	32 934	1 396 132
Taxeringsvärde för föreningens fastighet		33 597 000		

Not 4 Långfristig utlåning

	2021	2020
JAK Medlemsbank Efterspar	323 972	323 972
JAK Medlemsbank Grundinsats	300	300

Not 5 Långfristiga skulder

Långgivare	Lånebelopp	Räntevillkor	Amortering	Förfallodag
SE Banken	1 500 000	0,79 %		2024-12-28
SE Banken	600 000	1,00 %		2024-03-28
SE Banken	250 000	1,00 %		2024-03-28

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar totalt uttagna	2 298 000	2 298 000
varav ställda som säkerhet för lån till kreditinstitut	2 350 000	850 000
I eget förvar	-	1 448 000

Stockholm den / 2022

Jakob Strömholm

Robert Enmark

Lena Ahlgren

Michael Barck

Olle Dahlström

Min revisionsberättelse har avlämnats 2022

Erik Dahlbeck