

BRF Egen Härd

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021



Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Egen Härd**  
702000-4177

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13

**Brf Egen Härd**  
702000-4177

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Egen Härd, 702000-4177, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.01.01 – 2021.12.31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2010-04-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### **Medlemmar**

Antal medlemmar var den 31 december 2021, 42 st.

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under året har två lägenheter överlåtits.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

#### **Styrelse**

*Under perioden 2021.01.01-2021.12.31*

Steve Olander	Ordförande
Gustaf Rehnström	Ledamot
Peter Siepen	Ledamot
Stefan Andren	Ledamot
Oskar Kyring	Suppleant
Daniel Shnira	Suppleant

#### **Möten**

Styrelsen har under året hållit sex styrelsemöten, varav sex blivit protokollförda.

**Brf Egen Härd**  
702000-4177

#### **Revisorer**

Ordinarie revisor har varit Fredrik Åborg, MT Revision AB.

#### **Firmatecknare**

Föreningens firma tecknas av styrelsens två ledamöter.

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Anna Cokorilo och Marianne Danemo.

#### **Föreningens fastighetsinnehav**

##### **Bostadshus**

Föreningen äger fastigheten Kamelian 13 i Stockholm. I fastigheten finns 1 bostadshus som byggdes år 1904 och totalrenoverades år 1977. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt, 3 bostadsrättslokaler samt 1 lokal med hyresrätt.

##### **Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

#### **Föreningsfrågor**

##### **Ordinarie årsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08. På stämman deltog 12 röstberättigade (en röst per lägenhet) medlemmar. Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna, att fastställa årsredovisningens resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2021 års förvaltning.

##### **Underhållsplan**

Underhållsplanen reviderades 2019-10-09. Aktuell underhållsplan har upprättats av SBC.

##### **Händelser under året**

##### **Stamspolning**

Under våren 2021 har Svensk Röranalys genomfört stamspolning i fastigheten.

**Brf Egen Härd**  
702000-4177

### **OVK**

Genomgång av ventilationen har påbörjats av Procella Ventilation.

### **Vattenläcka**

Hösten 2021 upptäcker man en vattenläcka i avloppsstammen.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 42 st. Under året har 6 st. tillkommit samt 6 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 42 st.

### **Ekonomi**

#### **Månadsavgifter och hyror**

Under verksamhetsåret har årsavgiften för medlemmarna varit oförändrad

#### **Taxeringsvärdet**

År 2021 var taxeringsvärdet för fastigheten 55 690 000, varav byggnadsvärde 16 809 000 kr och markvärde 38 881 000 kr.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

#### **Skulder**

Föreningen har per den 31 december år 2021 lån på 3 783 125 kr. Föreningens skuldsättningsgrad per kvadratmeter boyta är 2 800 kr.

#### **Föreningens fortsatta drift**

Som framgår av balansräkningen uppvisar föreningen ett negativt eget kapital om 1 802 407 kr. Orsaken till negativt eget kapital förklaras av tidigare års underskott, vattenläckan i avloppsstammen, ventilationsarbeten och takrenovering. Negativt eget kapital förklaras också av att årsavgifterna till medlemmarna varit oförändrade eller höjts marginellt under en lång tid. För att säkerställa föreningens fortsatta drift har styrelsen beslutat höja årsavgifterna och öka belåningen. Styrelsen gör bedömningen att föreningen kan överleva den kommande 12 månaders perioden under förutsättning att årsavgifterna höjs och att amorteringar på lånen ökar. Föreningen behöver samtidigt öka skuldsättningen i samband med stamrenoveringen.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 009	961	848	897
Resultat efter fin. poster (tkr)	-417	-729	-530	-167
Soliditet (%)	-81,4	-68,7	-23,6	-4,5

## Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	746 432	2 465 319	149 352	-4 018 348	-728 635	-1 385 880
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			55 690	-55 690		
Balanseras i ny räkning				-728 635	728 635	
Årets resultat					-416 527	-416 527
<b>belopp vid årets utgång</b>	<b>746 432</b>	<b>2 465 319</b>	<b>205 042</b>	<b>-4 802 673</b>	<b>-416 527</b>	<b>-1 802 407</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-4 802 673
Årets resultat	-416 527
<b>Totalt</b>	<b>-5 219 200</b>
Avsättning till yttre fond	55 690
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-4 802 673
<b>Summa</b>	<b>-4 746 983</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 008 742	960 878
Övriga rörelseintäkter		600	1 020
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 009 342</b>	<b>961 898</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 288 078	-1 542 640
Övriga externa kostnader	4	-30 819	-42 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-86 339	-86 712
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 405 236</b>	<b>-1 672 350</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-395 894</b>	<b>-710 452</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 700	7 350
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		124	296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 458	-25 829
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-20 634</b>	<b>-18 183</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-416 528</b>	<b>-728 635</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-416 528</b>	<b>-728 635</b>
Övriga skatter			
<b>Årets resultat</b>		<b>-416 527</b>	<b>-728 635</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	1 716 901	1 798 236
Inventarier, maskiner och installationer	6	89 992	94 996
Summa materiella anläggningstillgångar		1 806 893	1 893 232
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		1 806 893	1 893 232
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		60	1 502
Övriga fordringar		2 083	4 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 283	26 162
Summa kortfristiga fordringar		22 426	32 580
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	7	385 404	91 773
Summa kassa och bank		385 404	91 773
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		407 830	124 353
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		2 214 723	2 017 585

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 211 751	3 211 751
Fond för yttre underhåll		205 042	149 352
Summa bundet eget kapital		3 416 793	3 361 103
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 802 673	-4 018 348
Årets resultat		-416 527	-728 635
Summa fritt eget kapital		-5 219 200	-4 746 983
<b>Summa eget kapital</b>		-1 802 407	-1 385 880
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	1 788 125	3 243 125
Summa långfristiga skulder		1 788 125	3 243 125
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	1 995 000	-
Leverantörsskulder		111 126	77 985
Skatteskulder		5 793	7 324
Övriga skulder		13 000	13 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 086	62 031
Summa kortfristiga skulder		2 229 005	160 340
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		2 214 723	2 017 585

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2%	2%
Förbättringar	2%	2%
Fasadrenovering	2%	2%
Trapphusmålning	6,7%	6,7%
Hiss	6,7%	6,7%
Gårdsprojekt	2%	2%
Ombyggnad gård, stam, entré	2%	2%
Stambyte	2%	2%

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	844 419	824 313
Hyror	156 000	131 850
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 314	4 723
Öres- och kronutjämning	9	-8
	<b>1 008 742</b>	<b>960 878</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	35 439	34 532
Städning	52 453	32 857
Tillsyn, besiktning, kontroller	76 305	43 211
Sotning	4 363	-
Reparationer	325 308	69 800
El	55 506	33 429
Uppvärmning	295 422	257 599
Vatten	28 611	26 726
Sophämtning	39 031	54 248
Försäkringspremie	99 313	96 221
Fastighetsavgift bostäder	35 016	34 296
Fastighetsskatt lokaler	42 900	42 900
Övriga fastighetskostnader	12 220	2 910
Kabel-tv/Bredband/IT	34 399	30 271
Förvaltningsarvode ekonomi	75 535	72 562
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 838	720
Panter och överlåtelse	6 843	8 573
Övriga externa tjänster	21 351	19 167
	1 246 853	860 022
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	69 869
Värme	41 225	-
Byggnad	-	53 375
Fönster	-	559 374
	41 225	682 618
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 288 078</b>	<b>1 542 640</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	7 254	5 910
Besiktnings- och utredningskostnader	-	7 500
Revisionarvode	23 565	29 588
<b>Summa</b>	<b>30 819</b>	<b>42 998</b>

## Noter till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	2 914 010	2 914 010
-Ombyggnad	1 087 069	1 087 069
-Mark	123 930	123 930
	<u>4 125 009</u>	<u>4 125 009</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 326 773	-2 245 065
-Årets avskrivning enligt plan	-81 335	-81 708
	<u>-2 408 108</u>	<u>-2 326 773</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 716 901</b>	<b>1 798 236</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	16 809 000	16 809 000
Mark	38 881 000	38 881 000
	<u>55 690 000</u>	<u>55 690 000</u>
Bostäder	51 400 000	51 400 000
Lokaler	4 290 000	4 290 000
	<u>55 690 000</u>	<u>55 690 000</u>

### Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	384 481	384 481
	<u>384 481</u>	<u>384 481</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-289 485	-284 481
-Årets avskrivning enligt plan	-5 004	-5 004
	<u>-294 489</u>	<u>-289 485</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>89 992</b>	<b>94 996</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	385 404	91 773
<b>Summa</b>	<b>385 404</b>	<b>91 773</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
SEB Bolån	2024-06-28	1,14%	338 125		338 125
SEB Bolån	2024-06-28	1,14%	1 000 000		1 000 000
SEB Bolån	2022-11-28	1,31%	1 000 000		1 000 000
SEB Bolån	2024-07-28	1,03%	450 000		450 000
SEB Bolån	2022-06-28	0,64%	445 000	10 000	455 000
SEB Bolån	2022-03-28	0,53%	300 000		-
SEB Bolån	2022-11-28	1,31%	250 000		-
			<b>3 783 125</b>	<b>10 000</b>	<b>3 243 125</b>

### Klassificering skulder til kreditinstitut

Kortsfristig del av långfristiga skulder	1 995 000
Långfristig skuld	1 788 125
	<b>3 783 125</b>

Fyra av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balans dagen. Dessa lån kvalificeras som kortfristig del av långfristiga skulder

Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 785 625	2 839 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 785 625</b>	<b>2 839 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

## **Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## **Underskrifter**

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Steve Olander

Peter Siepen

Gustaf Rehnström

Stefan Andren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda pant* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## STEVE OLANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19690921xxxx

IP: 2.249.xxx.xxx

2022-06-15 19:42:22 UTC



## Gustaf Rehnström

Styrelseledamot

Serienummer: 19860404xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2022-06-15 19:54:14 UTC



## PETER SIEPEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19621228xxxx

IP: 79.138.xxx.xxx

2022-06-16 01:24:25 UTC



## STEFAN ANDRÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19740613xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2022-06-16 05:53:40 UTC



## FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2022-06-16 07:06:36 UTC



Penneo dokumentnyckel: VCJKS-VZL5Q-1VPBS-4GHEB-EUTMD-U3QDH

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>