

Årsredovisning

för

Brf Harvpinnen 11 & 12

769606-5767

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Harvpinnen 11 & 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-10 och fastigheten förvärvades 2015-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-26 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Harvpinnen 11 & 12 i Stockholms Kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningen har även tecknat en försäkring avseende sanering mot skadedjur och bostadsohyra i bostadslägenheter och därtill hörande gemensamma utrymmen inom fastighetsbeteckningen. Avtalet exkluderar lokaler som används för företagsverksamhet.

Byggnadens uppvärmning är direktverkande el.

Harvpinnen 11 (Östgötagatan 85) byggdes under åren 1913-19 samt Harvpinnen 12 (Östgötagatan 83) har byggnadsår 1913-14.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till totalt 2 380 kvm, varav 2 066 kvm utgör lägenhetsyta och 314 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 5 hyreslokaler.

Lägenhetsfördelning

2 rok	15 st
3 rok	7 st
4 rok	5 st

Lokaler	Löptid t o m
Caféverksamhet	Outhyrd
Kontor	2022-09-30
Pizzeria	2021-12-31
Kontor	2022-07-31
Lokal - ombildning till bostadsrätt pågår.	

Samtliga lokaler har 9 månaders uppsägningstid och kontrakten förlängs med 3 år.

Föreningen har inga garage- eller parkeringsplatser.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2017 och revideras minst en gång per år.

Underhållsplan

- 2021 Ommålning av skyltfönster
- 2021 Översyn yttertak (2021-2024)
- 2022 Indragning av fiber
- 2022 Ommålning och utbyte av vissa fönster (2022-2025)
- 2022 Omputsning av fasader (2022-2025)
- 2025 Översyn av avloppssystem, ev relining

Avtal

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| - Ekonomisk förvaltning | Princip Redovisning AB |
| - Yttre underhåll | TEKAB Fastighetskötsel |
| - Bredband och digital-TV | ComHem |
| - Vatten och hushållssopor | Stockholm Vatten |
| - Returglas/grovsopor/returpapper | Recycling Stockholm |
| - Hissbesiktning | Hissbesiktningar i Sverige AB |
| - Hiss-service | Hissen Elektro Mekaniska |
| - Entrémattor | Berendsen |
| - Rådgivning | Fastighetsägarna |
| - Snöskottning | Fifty-Fifty Plåtslageri |
| - Fjärrvärme | Fortum Fjärrvärme |
| - El | Fortum Markets |
| - Revisor | Revidentia |
| - Hemsida | One.com |
| - Försäkring | Trygg-Hansa |

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Relining av bottenplattan i port 85
- * Uppmärkning av elmätare i bägge fastigheterna
- * Energideklaration genomfördes
- * Brandskyddsinspektion. Sprinkler och brandvarnare uppsatta i soprummen
- * Åtgärd av fuktskadad vägg efter dränering (garantiärende)
- * Spaltventil uppsatt hos Reactor
- * Lokal i port 83 korttids uthyrd till kontorsverksamhet
- * Månadsavgiften höjdes med 10% 1 januari och sedan med ytterligare 30% den 1 juli
- * Lås bytt i cykelrummen
- * Problem med råttor bakom tvättstugan i port 83. Nomor la ut rättgift så att råttorna nu är borta
- * Fettavskiljaren togs bort i port 83
- * Lokalhyreskontrakt med African Magic Group upphörde efter förlikning
- * Montering av takstegar för säker takskottning
- * Ny lokalhyresgäst. Pizzeria Lava övertog Pizzeria Tusen och En Natts lokal

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 50(50) och slut 51(50) st. Under året har 4 st överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift (2,5% av gällande prisbasbelopp) och pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren (1% av gällande prisbasbelopp).

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelse är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Styrelsens har efter ordinarie stämma den 2020-04-29 haft följande sammansättning:

Judit Benedek	Ordförande
Pernilla Gyllner	Ledamot
Isabell Falk	Ledamot
Marcus Hammenstad	Ledamot
Åsa Öhman	Ledamot
Marjen Lindeberg	Suppleant
Otto Fischer	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sylvia Ceamanos Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 037	1 662	1 510	1 388
Resultat efter finansiella poster	-1 516	-1 083	-1 028	-753
Soliditet (%)	72,3	73,3	69,9	72,0

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	84 651 401		84 651 401
Upplåtelseavgift	109 188		109 188
Kapitaltillskott balkonger	2 180 002		2 180 002
Fond för yttre underhåll	541 341	-170 879	370 462
Avsättning balkongunderhåll	26 376	12 096	38 472
Balanserat resultat	-4 367 245	-912 125	-5 279 370
Årets resultat	-1 083 005	-433 173	-1 516 178
Belopp vid årets utgång	82 058 058	-1 504 081	80 553 977

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 279 370
årets förlust	-1 516 178
	-6 795 548

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	233 121
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-342 432
i ny räkning överföres	-6 686 237
	-6 795 548

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 036 519	1 662 221
Övriga rörelseintäkter	3	53 102	542 194
Summa rörelseintäkter		2 089 621	2 204 415
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 187 419	-1 823 336
Övriga externa kostnader	5	-1 338 420	-383 071
Personalkostnader	6	-35 780	-38 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-562 045	-562 045
Summa rörelsekostnader		-3 123 664	-2 806 958
Rörelseresultat		-1 034 043	-602 543
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-482 135	-480 462
Summa finansiella poster		-482 135	-480 462
Resultat efter finansiella poster		-1 516 178	-1 083 005
Resultat före skatt		-1 516 178	-1 083 005
Årets resultat		-1 516 178	-1 083 005

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	110 355 630	110 917 675
Summa materiella anläggningstillgångar		110 355 630	110 917 675
Summa anläggningstillgångar		110 355 630	110 917 675
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		430 883	585 567
Övriga fordringar		1	10
Summa kortfristiga fordringar		430 884	585 577
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		654 370	433 858
Summa kassa och bank		654 370	433 858
Summa omsättningstillgångar		1 085 254	1 019 435
SUMMA TILLGÅNGAR		111 440 884	111 937 110

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 979 063	86 966 967
Fond för yttre underhåll		370 462	541 341
Summa bundet eget kapital		87 349 525	87 508 308
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 279 370	-4 367 245
Årets resultat		-1 516 178	-1 083 005
Summa fritt eget kapital		-6 795 548	-5 450 250
Summa eget kapital		80 553 977	82 058 058
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	24 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		24 000 000	29 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 000 000	0
Leverantörsskulder		70 938	88 439
Skatteskulder		217 902	205 588
Övriga skulder		126 851	137 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		471 216	447 951
Summa kortfristiga skulder		6 886 907	879 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 440 884	111 937 110

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Balkonger	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 180 931	934 615
Lokalhyra	781 297	711 563
Fastighetsskatt	64 413	68 956
Kompensation uppsägn hyresavtal	0	-57 850
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	8 248	3 699
Påminnelseavgifter	1 630	1 238
	2 036 519	1 662 221

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	392 706
Inbet fettavskiljare lokal	37 300	140 000
Övriga ersättningar	0	9 488
Statligt stöd hyresrabatter (Covid-19)	15 802	0
	53 102	542 194

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	36 839	50 625
Fastighetsskötsel	49 294	55 760
Snöröjning/sandning	0	16 329
Trädgård/markytor	5 660	7 611
Hiss	24 779	68 350

Entrémattor	5 899	7 765
Fastighetsförsäkring	84 125	108 757
Rep/underhåll lokal	67 728	142 846
Rep/underhåll bostad	0	44 046
Stambyte	342 432	404 015
Övriga reparationer	43 160	243 210
El	93 575	107 091
Värme	68 991	62 245
Vatten/avlopp	64 045	70 460
Sophämtning/renhållning	30 036	17 899
Källsortering	112 648	99 228
Kabel-TV	7 379	9 177
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	109 653	108 249
Övriga fastighetskostnader	41 176	199 673
	1 187 419	1 823 336

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	22 435	0
Arvode ekonomisk förvaltning	48 315	60 755
Arvode ekonomisk förvaltn tid förvaltare	0	12 535
Styrelse-/medlemsmöten	1 675	2 292
Konsult-/advokatarvoden	222 515	247 149
Bankkostnader	3 662	7 296
Föreningsavgifter	6 732	6 537
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	11 821	9 296
Övriga förvaltningskostnader	10 512	13 851
Övriga externa kostnader	10 753	23 360
Skadestånd lokalhyresgäst	1 000 000	0
	1 338 420	383 071

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Arvode och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode och andra ersättningar	27 900	29 300
Sociala kostnader	7 880	9 206
Totala arvoden, andra ersättningar samt sociala avgifter	35 780	38 506

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader	482 135	480 462
	482 135	480 462

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 283 795	111 088 240
Balkongbygge		2 195 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 283 795	113 283 795
Ingående avskrivningar	-2 366 120	-1 804 075
Årets avskrivningar	-562 045	-562 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 928 165	-2 366 120
Utgående redovisat värde	110 355 630	110 917 675
Taxeringsvärden byggnader	29 303 000	29 303 000
Taxeringsvärden mark	48 404 000	48 404 000
	77 707 000	77 707 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek ränta fn 2,130% villkorsändringsdag 2023-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek ränta fn 1,340% villkorsändringsdag 2025-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek ränta fn 1,050% villkorsändringsdag 2021-06-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek ränta fn 2,130% villkorsändringsdag 2023-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek ränta fn 1,340% villkorsändringsdag 2025-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek ränta fn 1,050% villkorsändringsdag 2021-06-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek ränta fn 1,170% villkorsändringsdag 2021-03-30	1 000 000	0
	30 000 000	29 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	36 320 000	36 320 000
	36 320 000	36 320 000

Stockholm

Judit Benedek
Ordförande

Åsa Öhman

Pernilla Gyllner

Marcus Hammenstad

Isabell Falk

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 april 2021



ÅR 2020 Harvpinnen 11 & 12.pdf
(231912 byte)
SHA-512: 4250193c42f6eb47f4986a71ad9d0dee114dc
5fef7b9ec4a1b3847dd502896a20de2bb226c5dae17cea
245926cc12ef44b9a727031d44d2668329caa2a336129

Handlingarna är undertecknade av

2021-04-13 12:23:18 (CET)



Maria Pernilla Gyllner

pernilla.gyllner@gmail.com 197209161681
188.151.153.144
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-13 11:59:35 (CET)



Judit Benedek

benedek.se@gmail.com 195103309489
188.151.96.229
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-13 19:00:38 (CET)



Maj Åsa Margareta Öhman

ohman.m.asa@gmail.com 197306050381
188.151.136.49
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-13 11:42:34 (CET)



Marcus Robert André Hammenstad

marcus@aspuddens.se 196503291038
194.68.171.42
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-14 13:11:09 (CET)



Sylvia Ceamanos

sylvia.ceamanos@sonora.se 196601160085
185.45.120.6
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-13 17:06:39 (CET)



Isabell Falk

isabellfalks@gmail.com 198706083964
62.84.201.194
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Styrelseprotokoll

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

98d0e0b6d31691eb13bbb10eea6004db1013440dceb3f9980c85a41483374d5c422b85b2d3261f17d0a6a2d48626b9dee82ffb1543883adb43ba882657d9

1221



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.