

Årsredovisning

för

Brf Harvpinnen 11 & 12

769606-5767

Räkenskapsåret

2022

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 2022.

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 bostadssohyra 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
Sthlms arbetarkommun	20220301-20220930 (korttid)
Iris Hjälpmedel AB	20221101-20251031
Pauline H Casting	20220301-20231231 (korttid)
We Are Hello Studios	Överlät lokalen 2022-10-31 till KMT Agency AB
KMT Agency AB	20221101-20251130
Lava AB pizzeria	2024-12-31
Reactor Retail kontor	2025-11-30

En av lokalerna hyrs ut på korttid i väntan på ombildning till bostadsrätt.

Föreningen har inga garage- eller parkeringsplatser.

Byggnadens tekniska status

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

Planerat underhåll

- 2023 Byte av takfläktar
- 2023 Ommålning skyltfönster (2023-2024)
- 2023 Översyn yttertak (2023-2024)
- 2025 Ommålning och utbyte av vissa fönster (2024-2025)
- 2025 Omputsning av fasader (2024-2025)

- Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
- Yttre underhåll	TEKAB Fastighetsskötsel
- Trappstädning	Smart Trappstädning (från 2021)
- Bredband och digital-TV	Tele2
- 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	A.Rudbergs Takservice
- Fjärrvärme	Fortum Fjärrvärme
- El	Fortum Markets
- Revisor	Sylvia Ceamanos
- Hemsida	One.com
- Försäkring	Trygg-Hansa

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärder 2022

- * Relining av bägge fastigheterna (Proline Öst AB)
- * Anlitad konsult för reliningen; Oskar Rudbeck, Gröna Klippan
- * Diverse renovering av lokal inför ny hyresgäst 2022-11-01 (Iris Hjälpmedel)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 50(50) och slut 48(50) st. Under året har 6(4) överlåtelser skett (varav en inom familjen).

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 2022-04-26 haft följande sammansättning:

Judit Benedek	Ordförande
Pernilla Gyllner	Ledamot (kassör)
Isabell Falk	Ledamot
Otto Fischer	Ledamot (sekreterare)
Åsa Öhman	Ledamot

Roger Spetz Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13(13) protokollförda sammanträden.

Revisor

Sylvia Ceamanos Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 842	2 285	2 037	1 662
Resultat efter finansiella poster	-1 489	299	-1 516	-1 083
Soliditet (%)	71,80	72,30	72,28	73,31
Yttre fond	494	261	370	541
Årsavgift kr/kvm bostadsyta	647	647	571	452
Skuldränta (%)	1,52	1,51	1,56	1,61

Förändringar i 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	261 151	233 121	494 272
Avsättning balkongunderhåll	50 568	12 096	62 664
Balanserat resultat	-6 686 238	65 677	-6 620 561
Årets resultat	298 798	-1 787 689	-1 488 891
Belopp vid årets utgång	80 864 870	-1 476 795	79 388 075

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 620 560
årets förlust	-1 488 891
	-8 109 451

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	313 122
	-8 422 573
	-8 109 451

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 842 434	2 284 596
Övriga rörelseintäkter	3	0	232 500
Summa rörelseintäkter		2 842 434	2 517 096
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 009 497	-958 345
Övriga externa kostnader	5	-250 195	-188 997
Personalkostnader	6	-35 715	-41 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-562 045	-562 045
Summa rörelsekostnader		-3 857 452	-1 751 290
Rörelseresultat		-1 015 018	765 806
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-473 883	-467 008
Summa finansiella poster		-473 873	-467 008
Resultat efter finansiella poster		-1 488 891	298 798
Resultat före skatt		-1 488 891	298 798
Årets resultat		-1 488 891	298 798

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	109 231 540	109 793 585
Summa materiella anläggningstillgångar		109 231 540	109 793 585
Summa anläggningstillgångar		109 231 540	109 793 585
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		479 858	457 653
Övriga fordringar		37	11
Summa kortfristiga fordringar		479 895	457 664
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		863 285	1 595 221
Summa kassa och bank		863 285	1 595 221
Summa omsättningstillgångar		1 343 180	2 052 885
SUMMA TILLGÅNGAR		110 574 720	111 846 470

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 003 255	86 991 159
Fond för yttre underhåll		494 272	261 151
Summa bundet eget kapital		87 497 527	87 252 310
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 620 560	-6 686 237
Årets resultat		-1 488 891	298 798
Summa fritt eget kapital		-8 109 451	-6 387 439
Summa eget kapital		79 388 076	80 864 871
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	29 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		137 406	57 743
Skatteskulder		247 216	220 116
Övriga skulder		206 858	181 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		595 164	522 048
Summa kortfristiga skulder		13 186 644	1 981 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 574 720	111 846 470

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 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

	2022	2021
Årsavgifter	1 336 499	1 336 499
Lokalhyra	1 402 157	867 383
Fastighetsskatt	95 263	71 548
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	7 954	3 083
Påminnelseavgifter	550	660
Vidaredebiterade kostnader	0	5 432
Öresutjämning	12	-9
	2 842 435	2 284 596

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Rättsskydd	0	232 500
	0	232 500

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	29 294	40 086
Fastighetsskötsel	44 469	42 289
Snöröjning/sandning	6 202	9 296
Trädgård/markytor	7 744	7 986
Hiss	20 005	21 511
Entrémattor	6 892	5 946
Fastighetsförsäkring	85 728	84 881

Rep/underhåll lokal	35 019	35 826
Övriga reparationer	80 297	124 309
El	196 633	123 396
Värme	68 839	68 782
Vatten/avlopp	81 246	72 779
Sophämtning/renhållning	40 575	37 095
Källsortering	128 414	128 907
Kabel-TV	7 798	7 447
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	136 753	110 463
Övriga fastighetskostnader	70 082	14 051
Vidaredebiterade kostnader	0	5 432
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	0	17 863
Relining stammar	1 963 506	0
	3 009 496	958 345

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	26 896	25 918
Arvode ekonomisk förvaltning	48 046	48 232
Styrelse-/medlemsmöten	4 308	673
Konsult-/advokatarvoden	122 335	74 175
Bankkostnader	4 362	3 819
Föreningsavgifter	6 711	6 542
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	15 099	3 272
Övriga förvaltningskostnader	11 596	14 381
Övriga externa kostnader	10 843	11 984
	250 196	188 996

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvode och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode och andra ersättningar	28 560	33 230
Sociala kostnader	7 155	8 673
Totala arvoden, andra ersättningar samt sociala avgifter	35 715	41 903

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	473 883	467 008
	473 883	467 008

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 283 795	113 283 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 283 795	113 283 795
Ingående avskrivningar	-3 490 210	-2 928 165
Årets avskrivningar	-562 045	-562 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 052 255	-3 490 210
Utgående redovisat värde	109 231 540	109 793 585
Taxeringsvärden byggnader	36 308 000	29 303 000
Taxeringsvärden mark	68 066 000	48 404 000
	104 374 000	77 707 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2022-12-31	2021-12-31
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 0,710% villkorsändringsdag 2024-06-01	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 0,710% villkorsändringsdag 2024-06-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek ränta fn 2,360% villkorsändringsdag 2025-03-30	1 000 000	1 000 000
	30 000 000	30 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld:	12 000 000 kr	

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	36 320 000	36 320 000
	36 320 000	36 320 000

Stockholm

Judit Benedek
Ordförande

Åsa Öhman

Pernilla Gyllner

Otto Fischer

Isabell Falk

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 mars 2023



Harvuppen 11 &12 ÅR 2022 revisor.pdf

(138569 byte)
SHA-512: 73f8658380db60a250032094b05b54621dca6
8a4fb2ded8a983a8e40a08ec5a406c23d455b98c960b28
a7117cd7afafa667b5811a07a5185b6e864f87bef45a2

Underskrifter

2023-03-06 12:03:00 (CET)



Lars Otto Fischer

otto.fischer@iitvet.uu.se 196811301974
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-10 10:37:16 (CET)



Maj Åsa Margareta Öhman

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

2023-03-07 13:43:02 (CET)



Isabell Falk

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

2023-03-06 12:02:40 (CET)



Judit Benedek

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

2023-03-08 08:20:33 (CET)



Maria Pernilla Gyllner

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

2023-03-08 08:36:26 (CET)



Sylvia Ceamanos

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



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2022

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6674399b74c80aeb80cbcf12b9ecdc1ba2f2ddbba5f024b2fd7de7a1afa891facd5bbb0fa3c494150ac2f1554c5a0a6e9f36444c88b28df261486bbb01d5ce5



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.