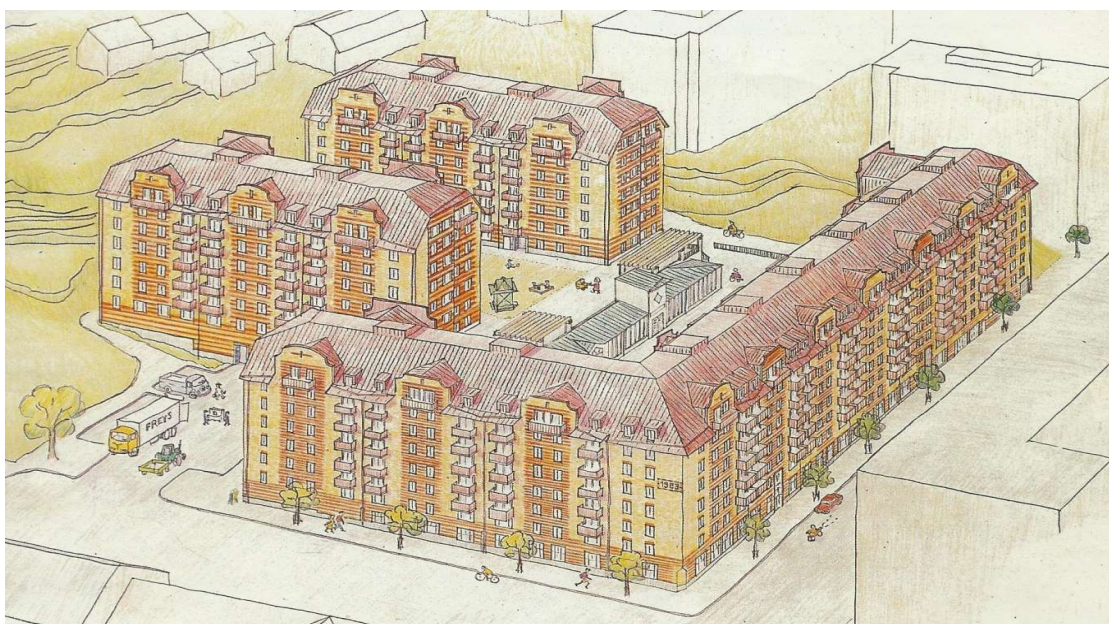


Årsredovisning för
BRF Harpalten 1
769604-2246

Räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1

Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm
Telefon: 0735 117 109
e-post: brf.harपालten1@telia.com
Bankgiro: 5790-7222, Org.nr: 769604-2246
www.brhfarpalten1.se

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Förvaltningsberättelse.....	3
<i>Allmänt om verksamheten.....</i>	<i>3</i>
<i>Service till boende</i>	<i>6</i>
<i>Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)</i>	<i>6</i>
<i>Besiktningar</i>	<i>6</i>
<i>Medlemskap</i>	<i>6</i>
<i>Information till de boende</i>	<i>6</i>
<i>Fastighetens elförsörjning</i>	<i>7</i>
<i>Överlåtelser.....</i>	<i>7</i>
<i>Energiuppföljning</i>	<i>7</i>
<i>Upphandlingar och omförhandlingar av avtal utförda under år 2020.....</i>	<i>7</i>
<i>Ekonomisk redovisning</i>	<i>8</i>
<i>Väsentliga händelser under året.....</i>	<i>10</i>
<i>Större arbeten planerade under år 2021.....</i>	<i>12</i>
Förändring av eget kapital	14
Förslag till behandling av ansamlad förlust.....	15
Resultaträkning.....	16
Balansräkning.....	17
Kassaflödesanalys.....	19
Noter	20
Underskrifter.....	27

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Harpalten1 i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

Inledning

År 2020 har inte varit något annat år likt på grund av pandemin. Styrelsen har vid behov tillämpat digitala lösningar för att kunna hantera de löpande ärendena och styrelsens arbete.

Styrelsen har också haft täta kontakter med några av föreningens lokalhyresgäster som drabbats negativt av pandemins framfart. Bland annat har styrelsen beviljat tre lokalhyresgäster hyresrabatter för en begränsad period. Föreningen har erhållit det statliga stöd som har kunnat utbetalats i detta sammanhang.

Allmänt om verksamheten

Nedan följer en allmän redogörelse för föreningens verksamhet.

Fastighet

Föreningen tillträdde fastigheten den 27 maj 2004.

Föreningen har totalt 203 lägenheter och vid utgången av år 2020 är 186 av dessa bostadsrätter och 16 hyresrätter. En lägenhet används som föreningslokal.

Inom föreningen finns tio lokaler som alla har varit uthyrda under året.

I fastigheten finns garage med 117 bilplatser och sju MC-platser samt en vespa/mopedplats. Åtta av bilplatserna är utrustade för laddning av elbilar eller hybrider. Utomhus finns en parkering med ytterligare tolv bilplatser. Alla platser är uthyrda och det är kö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Stadgar

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 november 2018. Stadgarna kan laddas ned från föreningens hemsida.

Föreningsstämma

Med anledning av den pågående pandemin hölls föreningens ordinarie föreningsstämma utomhus den 15 juni 2020 och röstlängden omfattade 37 röster. Stämman fastställde den av styrelsen presenterade resultat- och balansräkningen samt godkände styrelsens förslag till resultatdisposition.

Det noterades att två styrelser berörs av fråga om ansvarsfrihet. Dels den styrelse som var vald fram till 2019 års stämma, dvs. perioden den 1 januari 2019 till den 22 maj 2019 ("styrelse 1"). Dels den styrelse som valdes vid 2019 års stämma, dvs. perioden den 22 maj 2019 till den 31 december 2019 ("styrelse 2"). Stämman beslutade att bevilja styrelse 1 respektive styrelse 2 ansvarsfrihet.

Styrelse

Styrelsen har under året varit konstituerad enligt följande:

Under perioden 2020-06-16 till 2020-12-31

Nicholas Génétay, 9A, ordförande
Stefan Lisinski, 11C, vice ordförande
Tommy Asper, 11F, ledamot
Annica Eriksson, 11B, ledamot
Lina Daleke, 9A, ledamot
Åsa Örtengren, 11H, ledamot
Per Jungstedt, 9A, ledamot
Kerstin Peterson, 9A, suppleant
Jan-Erik Carlsson, 11A, suppleant
Anna-Stina Elfving, 11C, suppleant

Under perioden 2020-01-01 till 2020-06-15

Tina Thornell, 11E, ordförande
Lina Daleke, 9A, vice ordförande
Tommy Asper, 11F, ledamot
Annica Eriksson, 11B, ledamot
Stefan Lisinski, 11C, ledamot
Kerstin Peterson, 9A, suppleant

Revisor

Revisor har varit Fredrik Åborg, auktoriserad revisor, MT Revision AB.

Revisorssuppleant har varit Robert Malmer, auktoriserad revisor, MT Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har fram till föreningsstämman bestått av Anders Nylén 9F, Maria Blom, 9F och Sven-Göran Svensson, 9F. På föreningsstämman valdes Anders Nylén, 9F, Sven-Göran Svensson, 9F och Malin Sundin, 11E, till ny valberedning.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av Brain Accounting AB.

Föreningens löpande, vardagliga fastighetsskötsel har under året utförts av ON Bygg AB. Därutöver anlitar föreningen Svensk Fastighetstjänst AB för fastighetsskötsel som kräver jourarbete.

Fastighetsskötare har normalt varit på plats i huset måndagar till och med onsdagar klockan 07.30 till 15.00. Förenings- och fastighetsexpeditionen har varit öppet helgfri måndag till onsdag klockan 07.30 till 08.00.

Styrelsens ledamöter har skött det löpande arbetet och har ansvarat för tillsynen av fastigheten tillsammans med fastighetsskötaren samt anlitade företag inom respektive sakområde.

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsesammanträden. Därutöver har ett antal budgetmöten samt löpande arbetsmöten genomförts.

Styrelsens ledamöter har det övergripande ansvaret inom olika områden. Dessa är bland annat hantering av myndighetskrav, tillstånd och besiktningar, värme, ventilation och OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), ekonomi, projektledning för entreprenader, löpande ansvar för hyresgäster och lokalhyresgäster samt information till boende i fastigheten. Styrelsen håller sig uppdaterad om nya regler och myndighetskrav samt tar initiativ till de åtgärder som behövs för att underhålla fastigheten.

Styrelsen arbetar proaktivt med att informera och hjälpa medlemmar som vill renovera och bygga om. Att göra rätt från början hjälper både föreningen, den enskilda medlemmen samt de boende som bor runt omkring.

Enligt stadgarna är föreningens syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Styrelsen fokuserar på att behålla och utveckla ett säkert, lugnt, trivsamt, modernt och energisnålt boende för alla medlemmar och hyresgäster. Arbetet genomsyras av en strävan att sänka och begränsa föreningens kostnader, bland annat genom att löpande omförhandla föreningens avtal och behålla föreningens låga energiförbrukning. Även se till att förhandla hyror så att de är marknadsmässiga och öka intäkterna där detta är möjligt. Föreningen nyttjar sen tidigare tomma rum som extraförråd och cykelrum där platser hyrs ut.

Stockholms Stad har fattat beslut om höjd tomträttsavgäld från och med den 1 juli 2021. Styrelsen har undersökt möjligheterna att köpa tomträtten men föreningen kan inte räkna hem en sådan investering på många år.

1/7 2021 – 30/6 2022 Totalt 3.743.000 kr vilket är en höjning med 1.398.800 kr

1/7 2022 – 30/6 2023 Totalt 4.074.000 kr vilket är en höjning med 331.000 kr

Årsavgift

Sedan köpet 2004 har årsavgiften varit oförändrad och styrelsen strävar efter att behålla den på en fortsatt låg nivå.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande och årsvis. Den nuvarande planen sträcker sig till och med år 2038. Utefter den planeras underhållsarbetet och ligger också till grund för föreningens budget.

Org.nr 769604-2246

Service till boende

Sopsortering tillhandahålls i ett miljöhus och ett miljörum på gården. Återvinning finns för plast, glas, papper, metall och tidningar. De boende disponerar också ett separat grovsoprum, som är avsett för möbler och där även batterier (ej bilbatterier), glödlampor samt elektronik kan återvinnas.

Föreningen har fyra tvättstugor med vardera tre tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. I en av tvättstugorna finns även en grovtvättmaskin samt tillhörande torkskåp.

Vatten och värme ingår i månadsavgifter och hyror.

För bostadsrätterna ingår bredband med hastigheten 100/100 Mbit/s i månadsavgiften. Föreningen äger ett eget fibernätverk med enskild fiber dragen till varje lägenhet. Nätverket är anslutet till Stokabs stadsnät och kommunikationsoperatör är för närvarande Ownit AB. Ownit erbjuder även tv. Fastigheten är även ansluten till ComHem för tv-utsändningar.

Föreningen har inrett en före detta lägenhet om 84 kvm som föreningslokal att användas av föreningens medlemmar till större middagar, samlingar, barnkalas samt till föreningens behov av möteslokal. I lokalen finns även ett övernattningsrum med fyra sängar. Lokalen är en tillgång som föreningen vid behov kan upplåta som en bostadsrätt eller använda för andra behov.

Föreningen har ett välbesökt fyndrum, vilket är en del av det miljötänk som genomsyrar verksamheten. Många fina fynd görs här och det finns även bord, stolar samt glas för utlåning.

Föreningen har också ett aktivitetsrum/gym som disponeras av medlemmarna som innehåller pingisbord, cyklar, löpband, fria vikter, bollar med mera. Vidare finns ett hobbyrum för alla boende. Det finns också 22 extraförråd på 1,5 - 4 kvm för uthyrning till medlemmarna. Därutöver finns sammantaget 56 cykelplatser med upphängningsanordning i två separata låsta cykelrum.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Föreningen arbetar systematiskt med brandskydd och har en antagen plan för husen. Kontroller sker löpande och planen uppdateras regelbundet för att vara aktuell.

Besiktningar

Under året har löpande besiktningar gjorts av lekplatsen, hissarna, rökluckorna, garagedörrarna samt köldmediet.

Medlemskap

Föreningen är medlem i föreningen Fastighetsägarna Sverige AB.

Information till de boende

Föreningens hemsida www.harपालten1.se uppdateras kontinuerligt och nås av de boende genom inloggning. Även den publika delen av hemsidan (vilken inte kräver inloggning) är uppdaterad med information till olika intressenter såsom köpare, säljare och mäklare.

Under år 2020 har informationsblad delats ut samt mejlats till de boende i fastigheten. Information har också meddelats via anslagstavlor i trapphusen samt på hemsidan.

Sociala aktiviteter

Istället för städdag så brukar föreningen anordna en gårdsfest. Under år 2020 har ingen sådan fest genomförts på grund av pandemin.

Fastighetens elförsörjning

Styrelsen har år 2019 tecknat avtal med Fortum leverans av så kallad "Grön el" (ursprungsmärkt el från vattenkraft).

Överlåtelser

Under året har styrelsen godkänt nio (9) överlåtelser.

Energiuppföljning

Styrelsen har under många år arbetat med att sänka energiförbrukningen. Av den senaste energideklarationen år 2018 framgår att föreningens deklarerade energianvändning är låg, lägre än dagens nybyggnadskrav, vilket är ett kvitto på föreningens och styrelsens aktiva arbete i detta sammanhang.

Som exempel på energirelaterade arbeten kan nämnas byte av undercentral (år 2006), nya trapphus- och källararmaturer (år 2008), ny ventilation för bostäder och en del lokaler (år 2010), fönstertätning (år 2010), nya radiatortermostater (år 2010), kompletteringar i undercentralen (år 2011), genomgripande modernisering av föreningens största ventilationsanläggning (år 2012), renovering och uppgradering av ventilationen till garagen (år 2013), installation av nattkyla och frånluftsreglering i det största ventilationsaggregatet, vilket försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan (år 2015), installation av LED i samtliga armaturer och utomhusbelysning (år 2017), utslitna och gammal utrustning i tvättstugorna har bytts ut (år 2018 och år 2019), hissen i 9D har bytts ut (år 2018), hissen i 11E har bytts ut (år 2019).

Upphandlingar och omförhandlingar av avtal utförda under år 2020

Hissar

Under år 2020 har en upphandling genomförts som syftar till att byta ut kvarvarande hissar till moderna, säkra och energieffektiva hissar. Föreningen kommer att söka de statliga bidrag som går att få i detta sammanhang.

Bredband

Avtalet med föreningens bredbandsleverantör har omförhandlats vilket har lett till en lägre kostnad samt förbättrad bandbredd. Det nya avtalet ger föreningens medlemmar 250/250 Mbit/s jämfört med det förra avtalet som gav medlemmarna 100/100 Mbit/s. Det nya avtalet ger även boende i föreningen möjlighet att uppgradera till högre hastigheter, fast då på egen bekostnad.

Kameral förvaltning

Styrelsen har tecknat ett nytt avtal om kameral förvaltning med Trönberg & Co Förvaltnings AB som träder i kraft den 1 januari 2021.

Trädgårdsskötsel och snöröjning

Avtalet om trädgårdsskötsel och snöröjning har omförhandlats. Leverantör är Lupina Trädgård.

Ekonomisk redovisning

(2019 års uppgifter inom parentes)

Föreningens finansiella ställning

Föreningens finansiella ställning är fortsatt god med en stark balansräkning och god likviditet.

Föreningens skulder uppgick vid 2020 års utgång till 76 mkr (82 mkr). Detta ger en belåningsgrad på fastigheten på 21,1 % (22,2 %). Under året amorterades 6,0 mkr (18,5 mkr) med medel som föreningen erhållit genom försäljning och ombildning av en hyreslägenhet under 2019.

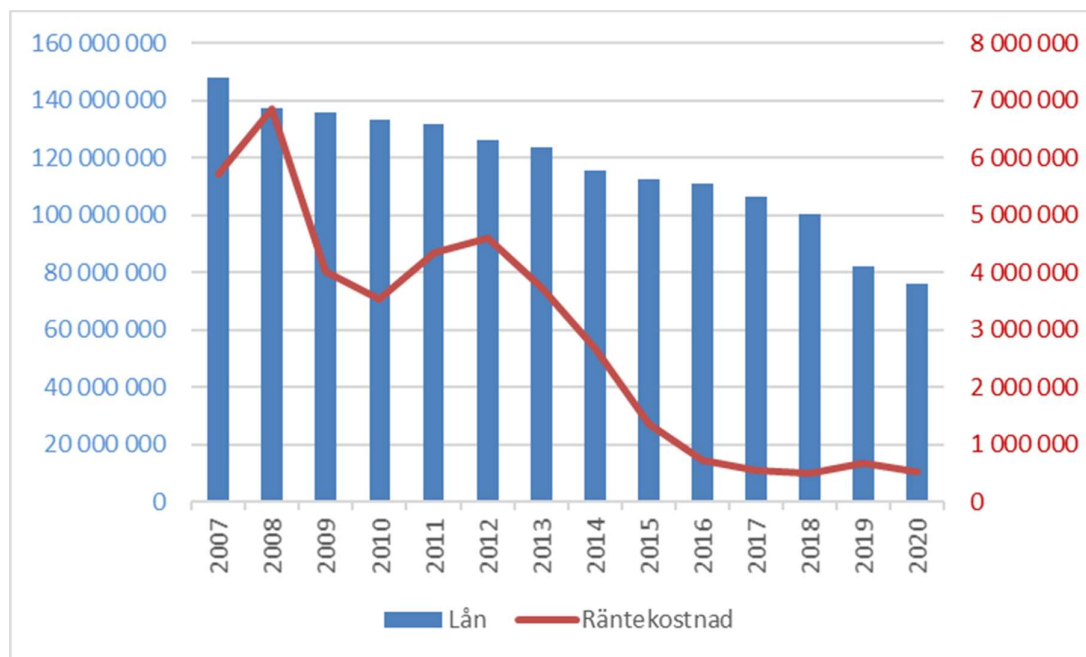


Diagram 1 Utveckling av föreningens lån samt årliga räntekostnader 2007-2020 [kr]

Föreningen hade vid årets utgång mycket hög likviditet i form av egen behållning på bankkonto om 15,4 mkr. I denna summa ingår de 5,9 mkr som avsatts till föreningens räntebuffert (se Räntepolicy nedan).

Föreningens soliditet, det vill säga eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, har förbättrats och var vid årets utgång 78,7 % (77,3 %).

Föreningens ekonomi under år 2020

Föreningens intäkter var 19,1 mkr (18,9 mkr) och är i linje med budget.

Avgifter från medlemmar motsvarar 30 % av dessa intäkter. Övriga intäktsgränar är främst hyror från lokaler 37 %, bostäder 16 % samt garage och förråd/cykelrum 12 % (se Diagram 2). I linje med styrelsens stadgeenliga uppdrag att säkerställa medlemmarnas ekonomiska intressen verkar styrelsen för att maximera dessa övriga intäktsgränar för att på sätt kunna hålla avgifterna nere.

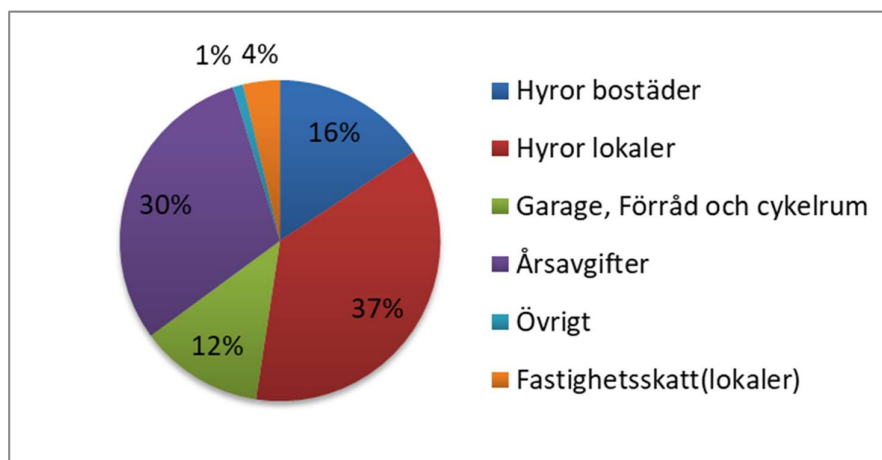


Diagram 2 Procentuell fördelning av intäkt mellan rörelsegränar

Styrelsen arbetar aktivt med att hålla nere räntekostnaderna så mycket som möjligt. I oktober 2020 ändrade styrelsen **Räntepolicyn** till följande:

- I. Räntan på föreningens lån skall vara rörlig då detta antas vara billigast över tid och innebär lägst risk för föreningen. Vid varje given tidpunkt då ett lån ska omsättas, ska prövas vilket som är bäst i det korta perspektivet.
- II. Föreningens bank ska med jämna mellanrum konkurransutsättas för att säkerställa att bästa möjliga villkor erhålls.
- III. Om den faktiska räntan är lägre än en "förväntad snittränta" – av styrelsen fastställd till **3 %** skall skillnaden sparas på ett särskilt konto och utgöra en räntebuffert. Om behållningen på detta konto överstiger **tio (10) procent** av låneskulden skall överskottet användas för att amortera på låneskulden.

Org.nr 769604-2246

- IV. Om den faktiska räntan är högre än ovan nämnd snittränta kan motsvarande uttag göras från "räntekontot".
- V. Kapitalet på "räntekontot" skall investeras riskfritt med största möjliga ränta. Kortsiktig låsning av kapitalet medges.

Den totala räntekostnaden för 2020 uppgick till 0,525 mkr (0,7 mkr). Snitträntan på föreningens lån vid årets slut var 0,49 % (0,72 %).

Tomträttsavgälden för föreningens fastighet ligger fast på 2 344 200 kr. Denna nivå gäller fram till 2021-06-30 då nuvarande avtal med Staden löper ut.

En stor post under Kostnaderna för reparation och underhåll (Not 3) är den omfattande vattenskadan i en av föreningens lokaler, se även avsnittet Väsentliga händelser under året, Vattenskada.

Föreningens drifts-och förvaltningskostnader (Not 4) är något lägre än tidigare år.

I och med införandet av K2-regelverket skrivs föreningens fastighet av på 100 år. Detta gör att föreningens totala kostnader för avskrivningar uppgick till 4,98 mkr (4,98 mkr).

För år 2020 uppvisar föreningen ett resultat efter avskrivningar om 1 276 606 kr (726 642).

Kassaflödet från den löpande verksamheten 5 946 130 kr (9 662 544 kr).

Väsentliga händelser under året

Hyresreducering

Styrelsen har på grund av Coronapandemin och efter noga övervägande godkänt hyresreduceringar till några av våra lokalhyresgäster. Styrelsen har även ansökt och erhållit lagstadgat statligt stöd för denna hyresreducering. Totalt har detta inneburit en minskad hyresintäkt avseende lokaler med 325 500 kr (ex moms).

Omförhandling av befintliga entreprenader

Styrelsen ser regelmässigt över de avtal som finns och omförhandlar efter hand.

Målning/fönsterrenovering

Underhåll i enlighet med underhållsplanen har skjutits på framtiden med anledning av pandemin.

Fastighetsnätverk

Styrelsen har installerat ett internt fastighetsnätverk för att öka säkerheten. Fastighetsnätverket kopplar ihop föreningens teknik såsom passagesystem, ventilationssystem, larm från undercentral, kameraövervakning etc. vilket underlättar för fastighetsskötseln att utföra vissa arbetsuppgifter på distans. Fastighetsskötseln kan även få larm om något väsentligt fel inträffar.

Vattenskada

En av föreningens lokalhyresgäster drabbades under sommaren av en vattenskada som berodde på ett mycket kraftigt regnande med inträngande dagvatten som följd. Tyvärr har föreningens försäkringsbolag avisat föreningens skadeanmälan med hänvisning till försäkringsvillkoren. Enligt SMHI var det kraftiga regnandet inte att jämföra med ett skyfall.

Kameraövervakning

Styrelsen har beslutat att installera ytterligare kameror för de boendes trygghet och säkerhet. För närvarande finns kameror i nedre garaget och vid fastighetsexpeditionen. Nu planerar styrelsen för att installera kameror överst i de trapphus som har ingång till vindarna, ytterligare kamera i nedre garaget och även kamera/or i övre garaget. Likaså planeras en kamera i trapphuset 9D, längst ner där uteliggare har övernatat vid flera tillfällen. Kameran i miljörummet kommer att aktiveras och en kamera kommer att sättas upp i miljöstugan. Även i grovsoprummet kommer en kamera att installeras.

Filmning av stående avloppsstammar

Styrelsen har under hösten 2020 låtit filma samtliga stående avloppsstammar för att undersöka skicket på dessa. Den statusrapport som har upprättats av ett externt företag kommer att utgöra underlag för hur styrelsen ska agera vidare. Styrelsen har anlitat expert inom området för att analysera resultatet av denna filmning och för att kunna avgöra när renovering av stammarna bör ske och vilka olika metoder som kan användas, där bl.a. relining är en av dessa.

Gården

Nya planteringskärl har anskaffat som ersätter tidigare planteringar. Ett omfattande arbete har gjorts med växter, rabatter, häckar och buskar m.m. för att förnygra och förbättra beståndet.

Dagvattenbrunn på övre gården

En reparation av dagvattenbrunnen vid Ringvägen 7A har genomförts.

Miljörummet och miljöstugan

Samtliga kärl har rengjorts och locken har tagits bort. Styrelsen kommer att byta ut kärnen samt placera om dem. Tanken är att kunna ha alla typer av avfall i båda rummen, för att underlätta för boende och förbättra sortering av sådant som kan återvinnas.

Entrén till nedre gården från 9A/11A

Entrén till nedre gården från parkeringsplatsen vid 9A/11A delvist byggts om och renoverats.

Nytt beslut om kolfilterfläktar

Styrelsen har konstaterat att det i Boverkets regelverk inte finns något som förbjuder installation av kolfilterfläktar i kök eftersom de inte är en del i ventilationen under förutsättning att frånluftsdonet finns

kvar i köket och är monterad på ett sådant sätt att den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) kan utföras med de mätverktyg som erfordras för detta.

Större arbeten planerade under år 2021

Målning/fönsterreovering

Underhåll i enlighet med underhållsplanen fortsätter under året under förutsättning att pandemin inte sätter hinder i vägen.

Föreningens hemsida och information

Arbetet med att utveckla hemsidan för ökad tydlighet och enklare kommunikation har inletts. Styrelsen planerar även för att öka antalet informationsbrev till medlemmarna.

Gården

Målning och lagning av mindre skavanker samt skönhetsprickor på husens fasader kommer att genomföras. Sidorna på trapporna mellan övre och nedre gården kommer att renoveras. Rensning av cyklar utomhus genomförs regelbundet för att skapa plats för de cyklar som används.

Laddplatser för elbilar och elhybrider i garaget

Under år 2018 upphandlades och installerades sex system för laddning för att underlätta användningen av elbilar och elhybridbilar. Föreningen har erhållit delvis finansiering till dessa installationer genom Regeringens program benämnt "Klimatklivet". Ytterligare två laddplatser har installerats.

Alla åtta platserna är uthyrda och det är kö till platserna. Styrelsen avvaktar med att installera ytterligare system för laddning till dess att alla säkerhetsaspekter grundligt har genomlysts.

Installation av nya hissar

Kvarvarande hissar kommer att bytas ut till moderna, säkra och energieffektiva hissar. Till exempel kommer hissarna förses med automatiska skjutdörrar i stället för slagdörrar vilket väsentligt höjer säkerheten. Under år 2021 kommer två till tre hissar att bytas ut. Information om detta kommer att delges de boende i berört trapphus i god tid. Utbytet av en hiss tar fyra till fem veckor. Under tiden är det inte möjligt att använda hissen utan det är trapphusen som får användas. Det beräknas ta tre till fyra år innan samtliga hissar är utbytta.

Miljöhuset, miljörummet och grovsoprummet

Styrelsen kommer fortsätta arbetet med att förbättra utrymmena för avfallshantering.

Brytskydd på entréportar

Styrelsen kommer att förstärka föreningens entréportar med brytskydd för att höja säkerheten i fastigheten.

Org.nr 769604-2246

Aktivitetsrummet

Styrelsen kommer att renovera aktivitetsrummet samt gå igenom all gymutrustning och ersätta trasig utrustning samt komplettera med ny utrustning. Ett bokningssystem planeras att införas i likhet med det som finns för föreningslokalen.

Stående avloppsstammar

Ett avluftningsrör på en stående avloppsstam har gått sönder på vinden, vilket har fått till följd att två underliggande badrum har skadats. Styrelsen kommer med sakkunnig expertis ta ställning till hur föreningens stående avloppsstammar ska hanteras.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning kr	19 114 881	18 978 038	18 702 125	16 726 701	15 548 355
Årets resultat kr	1 276 606	726 642	51 946	-5 123 595	-600 990
Kassalikviditet %*	396%	363%	355%	293%	284%
Årsavgifter per m2 bostadsrättsyta kr	397	396	395	396	397
Hyresintäkter per m2 hyresrättsyta kr	1 328	1 310	1 305	1 288	1 271
Lokal & garage intäkt kr**	9 316 136	9 368 017	9 128 352	7 642 160	6 500 321
Lån per m2 bostadsyta kr	4 788	5 166	6 332	6 708	6 993
Genomsnittlig skuldränta %	0,68%	0,77%	0,50%	0,53%	0,73%
Fastighetens belåningsgrad %***	21,12%	22,15%	27,15%	28,43%	29,24%
Taxeringsvärde tkr	707 000	707 000	521 600	441 000	441 000
Elkostnad/kvm totalyta	25	27	26	28	28
Värmekostnad/kvm totalyta	63	64	62	62	63
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	17	17	16
Driftskostnader/kvm totalyta	271	244	254	236	217

*Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

**Lokaler för gruppboende har tidigare redovisats som lokal, men från och med 2013 som bostäder

***Föreningens fastighetslån delat med fastighetens bokförda värde

Förändring av eget kapital

	Insatser/upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	311 435 444	1 400 000	-18 901 423	726 641	294 660 662
Disposition av föregående års resultat:			726 641	-726 641	0
I anspråkstagande yttre fond		2 121 000	-2 121 000		0
Årets resultat				1 276 606	1 276 606
Belopp vid årets utgång	311 435 444	3 521 000	-20 295 782	1 276 606	295 937 268

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-20 295 782
Årets vinst	1 276 606
	-19 019 176

Behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	2 121 000
i ny räkning överföres	-21 140 176
	-19 019 176

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	19 114 881	18 978 037
Övriga rörelseintäkter		393 688	68 623
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		19 508 569	19 046 660
Fastighetskostnader			
Löpande reparationer och underhåll	3	-1 740 188	-2 564 724
Driftkostnader	4	-5 443 416	-4 920 429
Administrationskostnader	5	-1 645 477	-1 295 989
Tomträttsavgäld		-2 344 200	-2 344 200
Fastighetsskatt		-1 322 954	-1 311 202
Fastighetsförsäkring		-226 198	-217 342
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-4 984 640	-4 983 926
Summa rörelsekostnader		-17 707 073	-17 637 812
Rörelseresultat		1 801 496	1 408 848
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 242	21 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-541 132	-703 545
Summa finansiella poster		-524 890	-682 207
Resultat efter finansiella poster		1 276 606	726 641
Resultat före skatt		1 276 606	726 641
Årets resultat		1 276 606	726 641

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	359 843 663	364 824 437
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 865	7 731
Summa materiella anläggningstillgångar		359 847 528	364 832 168
Summa anläggningstillgångar		359 847 528	364 832 168
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 748	5 744
Övriga fordringar	9	8 214	628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	847 428	945 311
Summa kortfristiga fordringar		859 390	951 683
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 363 003	15 416 873
Summa kassa och bank		15 363 003	15 416 873
Summa omsättningstillgångar		16 222 393	16 368 556
SUMMA TILLGÅNGAR		376 069 921	381 200 724

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		266 882 198	266 882 198
Upplåtelseavgifter		44 553 246	44 553 246
Uppskrivningsfond		3 521 000	1 400 000
Summa bundet eget kapital		314 956 444	312 835 444
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 295 782	-18 901 423
Årets resultat		1 276 606	726 641
Summa fritt eget kapital		-19 019 176	-18 174 782
Summa eget kapital		295 937 268	294 660 662
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	82 000 000
Summa långfristiga skulder		0	82 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		310 488	984 532
Skatteskulder		649 164	361 858
Övriga skulder	11	76 087 128	173 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 085 873	3 020 359
Summa kortfristiga skulder		4 132 653	4 540 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		376 069 921	381 200 724

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		1 276 606	726 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 984 640	4 983 926
Betald skatt		279 092	752 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 540 338	6 462 795
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 996	-1 934
Förändring av kortfristiga fordringar		98 511	3 917 747
Förändring av leverantörsskulder		-674 044	-626 845
Förändring av kortfristiga skulder		75 979	-89 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 946 130	9 662 544
Finansieringsverksamheten			
Upplåtna lägenheter		0	11 970 000
Upptagna lån		-6 000 000	-18 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 000 000	-6 530 000
Årets kassaflöde		-53 870	3 132 544
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		15 416 873	12 284 326
Likvida medel vid årets slut		15 363 003	15 416 870

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1 - 20
- Gårdsombyggnad	2,5
- Maskiner och inventarier	20
- Ventilationsprojekt	5
- Portar	10
- TV/Bredband/Telefoni	10
- Ommålning trapphus	20
- Ventilationsbyte garage	20

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hyror bostäder	-2 997 658	-2 957 050
Hyror lokaler	-7 019 416	-7 518 254
Garage	-2 262 920	-1 816 463
Hysesintäkter förråd	-94 873	-110 340
Hysesintäkter cykelrum	-33 800	-33 300
Årsavgifter	-5 797 188	-5 782 929
Fastighetsskatt	-712 322	-578 153
Övrigt	-196 704	-181 548
	-19 114 881	-18 978 037

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2020	2019
Reparation/underhåll bostäder	91 536	210 420
Reparation/underhåll lokaler	0	7 265
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	167 747	520 879
Reparation/underhåll tvättstuga	111 777	108 414
Reparation/underhåll installationer	112 400	88 275
Reparation/underhåll ventilation	22 934	204 288
Reparation/underhåll VA/Sanitet	269 216	66 355
Reparation/underhåll hissar	100 472	1 065 702
Reparation/underhåll huskropp utvändigt	98 333	290 266
Reparation/underhåll garage o p-platser	51 309	2 860
. Reparation vattenskada	714 464	0
	1 740 188	2 564 724

Org.nr 769604-2246

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
El	509 154	543 672
Värme	1 263 181	1 295 778
Vatten/Avlopp	373 358	375 742
Sophämtning	305 277	343 538
Fastighetskötsel	965 228	867 027
Jourkostnader	32 709	18 384
Städning	418 190	459 982
Trädgårdsskötsel	410 259	181 009
Mark- Gårdsytor	341 178	105 360
Snöröjning	35 281	30 166
Besiktningkostnader	55 599	53 774
Bredband och kabel-tv	289 302	281 514
Inköp materiel och varor	187 408	339 479
Övriga fastighetskostnader	257 292	25 004
	5 443 416	4 920 429

Not 5 Administrationskostnader

	2020	2019
Fastighetsförvaltning, ekonomi	353 776	264 948
Konsultarvoden Brain	11 780	13 904
Konsultarvoden	147 794	240 683
Styrelsearvoden	495 600	440 400
Sociala avgifter	106 171	118 494

Revisionsarvode	29 027	24 013
Bankkostnader	7 785	7 323
Tele- och datakommunikation	49 008	76 916
Kontorsmaterial	10 977	7 979
Övriga förvaltningskostnader	433 559	101 329
	1 645 477	1 295 989

Not 6 Avskrivning enligt plan

	2020	2019
Byggnader	4 868 832	4 868 118
Gårdsombyggnad	111 942	111 944
Inventarier	3 866	3 864
	4 984 640	4 983 926

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	411 736 255	411 736 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	411 736 255	411 736 255
Ingående avskrivningar	-46 911 818	-41 931 756
Årets avskrivningar	-4 980 774	-4 980 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 892 592	-46 911 818
Utgående redovisat värde	359 843 663	364 824 437
Taxeringsvärden byggnader	298 000 000	298 000 000
Taxeringsvärden mark	409 000 000	409 000 000
	707 000 000	707 000 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 387	131 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 387	131 387
Ingående avskrivningar	-123 656	-119 790
Årets avskrivningar	-3 866	-3 866
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 522	-123 656
Utgående redovisat värde	3 865	7 731

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran skattekonto	8 214	0
Övrigt	0	628
	8 214	628

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	87 827	103 240
Tomträttsavgäld	586 050	586 050
Övrigt	173 551	256 021
	847 428	945 311

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea 96561	0,820	2020-03-18	0	12 500 000
Nordea 38389	0,430	2021-10-08	20 000 000	20 000 000
Nordea 91130	0,460	2021-08-17	28 000 000	28 000 000
Nordea 91149	0,460	2021-08-19	4 500 000	4 500 000
Nordea 69879	0,590	2021-04-30	17 000 000	17 000 000
Nordea 64303	0,554	2021-03-18	6 500 000	
			76 000 000	82 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avg	-725 438	-607 160
Upplupna räntor	-57 832	-84 184
Förutbetalda hyror och avgifter	-1 606 622	-1 903 434
Övrigt	-695 981	-425 581
	-3 085 873	-3 020 359

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter ett år med coronapandemi som drabbat oss alla på olika sätt, och en pandemi som tycks fort-sätta under lång tid, ser vi hur vi med flexibilitet och lugn kunnat både behålla värdefulla lokalhyresgäster och skapa fortsatt trygghet för föreningens medlemmar.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckning	229 874 000	229 874 000
	229 874 000	229 874 000

Underskrifter

Stockholm datum enligt signaturblad.

Nicholas Génétay
Styrelseordförande

Stefan Lisinski
Vice ordförande

Annica Eriksson
Ledamot

Tommy Asper
Ledamot

Lina Daleke
Ledamot

Åsa Örtengren
Ledamot

Per Jungstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats datum enligt signaturblad.

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Harpalten 1

Org.nr 769604-2246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harpalten 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Harpalten 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm datum enligt signaturblad.

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor