



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Härolden nr 10



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härolden nr 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Harry Areflykt	Ordförande
Willy Hong Wei Wang	Vice ordförande
Rolf Erik Manfred Hedenström	Kassör
Paul Ingvar Svedberg	Ledamot

Peter Anders Bengtsson	Suppleant
Britt Märtha Gunilla Breitholtz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Adebahr	Ordinarie Extern	Deskjockeys revisionsbyrå
----------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Björn Jonsson	
Pamela Lindgren	
Marcus Rosengren	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HÄROLDEN 50	1994	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

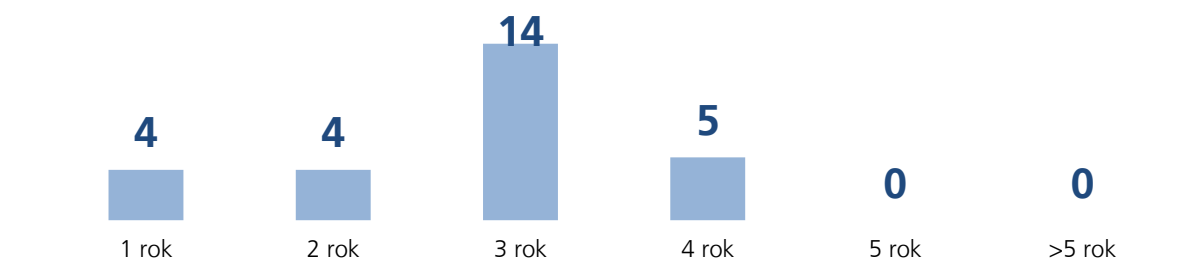
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 653 m², varav 2 285 m² utgör lägenhetsyta och 368 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Air24Medic	39 m ²	2023-08-31
Norabay AB	104 m ²	2023-03-31
Green Light AB	35 m ²	2023-10-31
HUCAMA AB	11 m ²	2023-02-19
Kvantic AB	104 m ²	2022-12-31
Joylife Healthcare AB	60 m ²	2021-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Soprum
Förrådslokaler
Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönster tätning/byte/målning	2019	budgeterat 2019 konsult
Åtgärd hiss i 80:an	2019	
Energideklaration	2019	
Fönsterbyte 78:an 80A	2019	budgeterat 2018 Grannföreningen ansvarar för renovering
Renovering mur mot grannföreningen K82	2018	
Värmeanläggning/pannrum	2018	Löpande underhåll
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, och rensning av ventilationskanaler	2018	
Radonmätning	2018	
Golv entré vid hiss KG 78	2017	
Ny takarmatur entréer	2017	
Rörelsedetektorer för belysning K80A installerade	2017	
Stallgång, trapphus och entréer målning	2017	
Golv vid hiss och utgång gård	2017	
Renovering lokal ExLibro	2016	Brandspjäll, nytt minikök, renovering toalett Start upprustning
Entréer målade	2016	
Ytterdörr ExLibro nödutgång	2016	
Branddörr lokaler ExLibro/Joylife	2016	
Golv i soprum renoverat	2016	
Arbetsmiljöanpassad säkerhet taken	2016	Nya branschavtal Byggnämnan Även gårdshus åtgärdat
Brandskydd, nattlås ExLibro AB	2016	
Garantibesiktning balkonger	2016	
Målning taken, underhåll	2016	
OVK K78, K80	2015	Planeras januari 2018 Planeras januari 2018 Flytt av rör ovanför anläggningen
OVK-besiktning Air24Medic	2015	
Ventilationsanläggning ExLibro	2015	
Målning fönster o dörrar	2013	
Fullständig fasadrenovering	2013	Samordnat med fasadrenovering
Målning ståldetaljer	2013	
Stup- och hängrännerrenovering	2013	
Målning tornbyggnadsfasad	2013	
Målning plåttak torndel	2013	
Asfaltslagning gårdsplan	2013	
Vintersäkring av gatufasaden	2012 - 2013	Fullständig fasadrenovering genomförd Fullständiga fasadrenoveringsåtgärder genomförda insatser
Murningsarbeten gatufasad	2012	
Renovering av affärslokal 7855-3	2012	Air24 Medic AB Slutfört hösten 2012.
Renovering av affärslokal 7845-3	2012	
Omläggning plåttak	2011 - 2012	
Planerat underhåll	År	
byte tätskikt gården	2021-2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice AB
Städning av trapphus	Städhuset i Stockholm AB
Hiss-service	S:t Erikshiss AB
Kabel-TV	Comhem AB
Sophämtning/återvinning	Suez Recycling AB
Takskottning, värmekablar	Dimson AB
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Fjärrvärme	AB Fortum värme
El	Storuman Energi AB
VA och avfall	Stockholm Vatten
Elektriska lås	Säkerhetsintegrering AB
Elnätsavtal	Elevio / Energikundservice Sverige AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god.

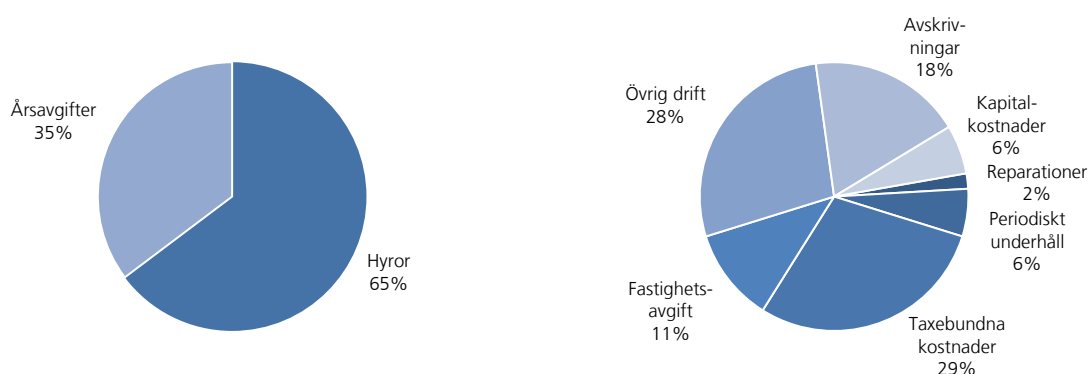
Omförhandling om nya låneräntor för föreningens 2 lån.

Datum för nya räntor 20 augusti och 28 augusti 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 160 191	2 406 227
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 227 888	2 266 121
Finansiella intäkter	134	124
Minskning kortfristiga fordringar	0	66 652
Ökning av kortfristiga skulder	0	54 164
	2 228 022	2 387 062
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 190 406	2 870 045
Finansiella kostnader	91 797	133 053
Ökning av materiella anläggningstillgångar	35 575	0
Ökning av kortfristiga fordringar	426	0
Minskning av långfristiga skulder	630 000	630 000
Minskning av kortfristiga skulder	86 399	0
	2 034 603	3 633 098
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 353 609	1 160 191
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	193 418	-1 246 037

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny tvättmaskin installerad i tvättstugan

Parksoffa inköpt för gården Kungsgatan 80.

Årsredovisning utdelad 2020-06-11, årsstämma inställd pga corona.

Två hyresgäster erhöll hyresrabatt pga corona.

Joylife har sagt upp kontraktet för avflyttning 2021-03-31.

Årsstämma utfördes 2020-10-13.

Sprickor i ytbeläggningen på Kungsgatan 78 har reparerats.

Stamspolning utförd i samtliga lägenheter.

Byte av termostater utförd i alla lägenheter.

Föreningen har tecknat ett 5 årigt avtal för bredband.

NA-KD flyttade ut 2020-12-15.

Målning och golvslipning har utförts i lokalen.

En extra amortering om 500 000 kr gjordes 2020-12-23

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	347	347	347	385
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 953	3 938	3 657	3 627
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 737	6 013	6 289	6 339
Elkostnad/m ² totalyta	17	22	30	24
Värmekostnad/m ² totalyta	118	122	121	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	13	17	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	50	41	39
Soliditet (%)	65	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	653	-1 045	524	523
Nettoomsättning (tkr)	2 163	2 248	2 179	2 303

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 285 m² bostäder och 368 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 743 000	0	0	20 743 000
Upplåtelseavgifter	16 000	0	0	16 000
Kapitaltillskott	64 000	0	0	64 000
Fond för yttre underhåll	56 730	56 730	-1 137 228	1 137 228
S:a bundet eget kapital	20 879 730	56 730	-1 137 228	21 960 228
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 362 379	-56 730	92 160	4 326 949
Årets resultat	652 845	652 845	1 045 068	-1 045 068
S:a fritt eget kapital	5 015 224	596 115	1 137 228	3 281 881
S:a eget kapital	25 894 954	652 845	0	25 242 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	652 845
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 419 109
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-56 730
summa balanserat resultat	5 015 224

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	5 015 224
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 162 764	2 248 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 124	17 852
Summa rörelseintäkter		2 227 888	2 266 121
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-994 347	-2 634 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 894	-175 337
Personalkostnader	Not 6	-57 165	-60 503
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-292 973	-308 215
Summa rörelsekostnader		-1 483 379	-3 178 260
RÖRELSERESULTAT		744 508	-912 139
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 797	-133 053
Summa finansiella poster		-91 663	-132 929
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		652 845	-1 045 068
ÅRETS RESULTAT		652 845	-1 045 068

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	38 546 657	38 819 456
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	31 328	15 928
Summa materiella anläggningstillgångar		38 577 985	38 835 384
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 580 785	38 838 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 347 431	1 153 586
Summa kortfristiga fordringar		1 347 431	1 153 586
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 754	7 754
Summa kassa och bank		7 754	7 754
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 355 185	1 161 341
SUMMA TILLGÅNGAR		39 935 970	39 999 524

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 759 000	20 759 000
Kapitaltillskott		64 000	64 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	56 730	1 137 228
Summa bundet eget kapital		20 879 730	21 960 228
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 362 379	4 326 949
Årets resultat		652 845	-1 045 068
Summa fritt eget kapital		5 015 224	3 281 881
SUMMA EGET KAPITAL		25 894 954	25 242 109
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 979 365	13 609 365
Summa långfristiga skulder		12 979 365	13 609 365
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	130 000	130 000
Leverantörsskulder		85 481	61 867
Skatteskulder		13 409	12 005
Övriga skulder		443 300	551 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	389 462	392 396
Summa kortfristiga skulder		1 061 651	1 148 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 935 970	39 999 524

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fasad	35 år	35 år
Bredband	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	792 471	792 471
Hyror lokaler momspliktiga	1 454 560	1 449 116
Hysesrabatt	-89 715	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 425	6 654
Öresutjämning	23	29
	2 162 764	2 248 269

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	44 859	0
Återbäring försäkringsbolag	20 265	17 852
	65 124	17 852

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	14 251	14 029
	Snöröjning/sandning	3 650	3 650
	Städning entreprenad	37 917	35 587
	Städning enligt beställning	0	7 180
	Mattvätt/Hyrmattor	21 917	19 313
	Sotning	3 002	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 967
	Hissbesiktning	2 637	4 214
	Myndighetstillsyn	0	12 250
	Gemensamma utrymmen	1 252	949
	Gård	2 956	1 465
	Serviceavtal	25 702	36 433
	Förbrukningsmateriel	1 553	1 870
	Brandskydd	3 334	1 925
		118 170	146 833
	Reparationer		
	Lokaler	4 693	6 883
	Tvättstuga	0	304
	Entré/trapphus	0	4 099
	Lås	3 342	2 456
	VVS	0	3 716
	Elinstallationer	0	2 935
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 918	0
	Hiss	6 653	30 903
	Mark/gård/utemiljö	11 065	8 443
		29 671	59 740
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	33 540	0
	Entré/trapphus	0	19 860
	VVS	55 347	0
	Hiss	0	389 360
	Fönster	0	1 259 419
		88 887	1 668 640
	Taxebundna kostnader		
	El	44 459	59 252
	Värme	312 711	323 759
	Vatten	45 358	33 864
	Sophämtning/renhållning	56 658	49 360
		459 185	466 235
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 864	45 126
	Kabel-TV	40 387	39 602
	Bredband	31 600	32 851
		121 851	117 578
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	176 583	175 179
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	994 347	2 634 205

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	0	336
	Juridiska åtgärder	7 562	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 691	24 094
	Föreningskostnader	6 559	25 941
	Styrelseomkostnader	8 354	17 145
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 359
	Förvaltningsarvode	76 026	74 876
	Administration	4 178	4 242
	Korttidsinventarier	6 483	2 239
	Konsultarvode	0	19 859
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	4 940
		138 894	175 337

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	7 165	10 503
		57 165	60 503

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	189 098	189 098
	Förbättringar	83 701	105 464
	Inventarier	20 174	13 652
		292 973	308 215

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 657 482	45 657 482
	Utgående anskaffningsvärde	45 657 482	45 657 482
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 838 026	-6 543 464
	Årets avskrivningar enligt plan	-272 799	-294 563
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 110 825	-6 838 026
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 546 657	38 819 456
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 750 000	4 750 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 800 000	44 800 000
	Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
		101 800 000	101 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	88 000 000	88 000 000
	Lokaler	13 800 000	13 800 000
		101 800 000	101 800 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 000	21 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	21 000	21 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 000	-21 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 000	-21 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	284 394	284 394
	Nyanskaffningar	35 575	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	319 969	284 394
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-268 467	-254 814
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 174	-13 652
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-288 641	-268 466
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 329	15 928

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 126	1 150
	Klientmedel hos SBC	1 345 855	1 152 436
	Fordringar kreditfakturor	450	0
		1 347 431	1 153 586

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 137 228	780 498
	Reservering enligt stadgar	56 730	56 730
	Reservering enligt stämmobeslut	0	300 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 137 228	0
	Vid årets slut	56 730	1 137 228

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,670 %	5 929 011	5 974 011	2023-08-21
	Nordea	0,670 %	7 180 354	7 765 354	2023-08-28
	Summa skulder till kreditinstitut		13 109 365	13 739 365	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 000	-130 000	
			12 979 365	13 609 365	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 459 365 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 480 000	22 480 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	60 630	58 000
	Sociala avgifter	12 470	12 470
	Ränta	9 167	9 328
	Avgifter och hyror	307 195	312 598
		389 462	392 396

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kvantec AB flyttade in i före detta NA-KD lokal.

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 13 / 4 2021



Lars Harry Areflykt
Ordförande



Willy Hong Wei Wang
Vice ordförande



Rolf Erik Manfred Hedenström
Kassör



Paul Ingvar Svedberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2021



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Härolden nr 10, org.nr 769600-1622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Härolden nr 10 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Härolden nr 10s finansiella ställning per den 31 december 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Härolden nr 10 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Härolden nr 10 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 Brf Härolden nr 10 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 den 2021-05-21



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	792 000	792 471	792 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 400 000	1 454 560	1 449 000
Hysesrabatt	-24 000	-89 715	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 425	0
Öresutjämning	0	23	0
Extra statligt stöd	0	44 859	0
Återbäring försäkringsbolag	17 000	20 265	17 000
	2 185 000	2 227 888	2 258 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-15 000	-14 251	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-4 000	-3 650	-6 000
Städning entreprenad	-39 000	-37 917	-40 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-21 000	-21 917	-15 000
Sotning	0	-3 002	0
Hissbesiktning	-5 000	-2 637	-5 000
Myndighetstillsyn	-2 000	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 252	-3 000
Gård	-2 000	-2 956	-2 000
Serviceavtal	-24 000	-25 702	-33 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 553	-5 000
Brandskydd	-3 000	-3 334	-2 000
	-129 000	-118 170	-136 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-51 000	0	-55 000
Lokaler	0	-4 693	0
Tvättstuga	0	0	-36 000
Lås	0	-3 342	0
VVS	0	0	-50 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 918	0
Hiss	0	-6 653	0
Mark/gård/utemiljö	0	-11 065	0
	-51 000	-29 671	-141 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	-33 540	0
VVS	0	-55 347	0
	0	-88 887	0
Taxebundna kostnader			
El	-49 000	-44 459	-84 000
Värme	-326 000	-312 711	-335 000
Vatten	-46 000	-45 358	-46 000
Sophämtning/renhållning	-58 000	-56 658	-53 000
	-479 000	-459 185	-518 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-51 000	-49 864	-46 000
Kabel-TV	-42 000	-40 387	-41 000
Bredband	-26 000	-31 600	-36 000
	-119 000	-121 851	-123 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-176 000	-176 583	-175 203
	-176 000	-176 583	-175 203

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-7 562	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-24 691	-25 000
Föreningskostnader	-20 000	-6 559	-18 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-8 354	-9 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-78 000	-76 026	-77 000
Administration	-5 000	-4 178	-4 000
Korttidsinventarier	0	-6 483	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 040	-5 000
	-147 000	-138 894	-143 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-50 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-7 165	-10 000
	-60 000	-57 165	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-190 000	-189 098	-190 000
Förbättringar	-84 000	-83 701	-106 000
Inventarier	-9 000	-20 174	-14 000
	-283 000	-292 973	-310 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 444 000	-1 483 379	-1 606 203
RÖRELSERESULTAT	741 000	744 508	651 797
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	134	0
Låneräntor	-91 000	-91 566	-95 000
Räntekostnader skattekonto	0	-24	0
Övriga räntekostnader	0	-207	0
	-91 000	-91 663	-95 000
RESULTAT	650 000	652 845	556 797

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se