

Styrelsen för BRF Härden 117 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Information om verksamheten

Fastighetsuppgifter

BRF Härden 117 bildades 2005-11-14 och registrerades hos Bolagsverket. Föreningen förvärvade fastigheten Hyran 3 2010-12-17 genom förvärv av bolaget Fastighets AB Sollentuna Hyran 3, org nr 556827-0713. Föreningen startade då sin verksamhet.

Husen är byggda 1970 och ägdes tidigare av Sollentunahem. Fastigheten ligger på Pilvägen 24-46. Föreningen består av 120 lägenheter. 2022-12-31 hade föreningen 104 bostadsrätter och 16 hyreslägenheter.

Total bostadsyta är 8 591 kvm. Total lokalyta är 223 kvm.

Fr. o.m. 2019-01-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Fr.o.m. 2017-01-01 ingår bostadsrättstillägget i fastighetsförsäkringen.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Clare Levine	Ordförande
Anders Engqvist	
Bengt-Åke Andersson	
Kerstin Hammarslätt	
Arvid Stark	
Mårten Lückner	

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023
2024
2024
2024
2024

Styrelsesuppleanter

Magnus Sjöberg
Pia Jacobsson

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023

Ordinarie revisorer

Fredrik Åborg

MT Revision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Valberedning

Jan-Ola Broman
Henrik Lundberg

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023

Underhåll

Under året har underhåll och reparationer utförts för 990 870 kr.

Förvaltning

Fastighetsskötseln, den ekonomiska förvaltningen samt städning har under året utförts av Emvix förvaltning & Byggservice AB.

Dessutom har föreningen tecknat serviceavtal med SMW för service av hissar och garageport.

Snöröjning har skötts av Micke & Kent Trädgård AB.

Styrelsen har hållit 11 st protokollförda sammanträden under 2022.

Föreningen är ansluten till och medlem i Fastighetsägarna i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen färdigställt arbeten med fasadrenovering och nya balkonger inkl. inglasning, samt dränering av höghuset. Arbetet påbörjades 2020 och inkluderar tilläggsisolering och putsning av fasaden samt montering av nya balkonger. Detta arbete utfördes av Sehed Tresson. Inglasning till samtliga balkonger utfördes av BK Balkong och Fasad. Dränering utfördes av NPD Entreprenad AB.

Uteplatserna/altanerna på höghusets bottenvåning är dock inte klara. Uteplatserna på baksidan av höghuset har rivits pga dräneringsarbete. De planerade uteplatserna/altanerna på framsidan av höghuset har blivit framskjutna pga tätskiktet på innergården.

Tätskiktet på innergården gjordes 2016 av Taktjänst AB. Sprickor noterades efteråt och hösten 2021 utreddes tätskiktet av Stockholm Betongkonsult AB. Under 2022 anlätades Fastighetsägarna Service för att företräda föreningen i ett juridiskt ärende mot Taktjänst AB. En särskild besiktning utfördes av Munk Engineering AB i juni och de har bedömt att ett flertal fel finns som Taktjänst AB ansvarar för. Den 2/11-2022 trädde dock Taktjänst AB i likvidation. Styrelsen har därför påbörjat arbete med att hitta ett företag för att åtgärda tätskiktet.

Medlemsinformation

Medlemsantal

På bokslutsdagen 2022-12-31 har föreningen 141 st medlemmar i 104 st röstberättigade bostadsrätter. Dessutom fanns 16 st hyresrättslägenheter

Medlemskontakter

Föreningens hemsida nås via www.harden117.se

Styrelserummet, Pilvägen 44, är öppet första onsdagen varje månad mellan kl 18:00 - 19:00. Medlemmar kan även mejla oss i styrelsen på styrelsen@harden117.se.

Detta för att medlemmar enkelt ska kunna komma i kontakt med medlemmar i föreningens styrelse.

Sålda respektive utflyttade lägenheter

Under 2022 har 20 st (fg år 10 st) överlåtelse beviljats av styrelsen.

Under året har 2 st hyreslägenheter ombildats till bostadsrätt

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 906 277	7 055 006
Övriga intäkter		15 485	400
		6 921 762	7 055 406
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	3	-2 003 769	-897 580
Driftskostnader	4	-2 874 373	-2 912 280
Övriga externa kostnader		-407 246	-435 437
Personalkostnader	5	-355 892	-260 565
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 703 534	-1 639 642
		-7 344 814	-6 145 504
Rörelseresultat		-423 052	909 902
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 974 390	-1 354 847
		-1 974 263	-1 354 833
Resultat efter finansiella poster		-2 397 315	-444 931
Resultat före skatt		-2 397 315	-444 931
Årets resultat		-2 397 314	-444 931

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	130 604 257	130 812 138
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	45 188	8 990
Inventarier, verktyg och installationer	9	94 235	0
Pågående nyanläggningar	10	42 132 454	39 218 779
		172 876 134	170 039 907
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos medlemmar	11	233 799	88 000
		233 799	88 000
Summa anläggningstillgångar		173 109 933	170 127 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		354 751	148 499
Fordringar hos medlemmar		12 000	962 813
Övriga fordringar		0	11 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	310 637	273 982
		677 388	1 396 617
<i>Kassa och bank</i>		9 129 724	7 472 232
Summa omsättningstillgångar		9 807 112	8 868 849
SUMMA TILLGÅNGAR		182 917 045	178 996 756

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 397 314	-444 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 703 534	1 639 642
Betald skatt	-3	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-693 783	1 194 711
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager och pågående arbete	391 875	0
Förändring av kundfordringar	-206 252	-116 599
Förändring av kortfristiga fordringar	925 484	-1 009 053
Förändring av leverantörsskulder	11 289	-2 928 511
Förändring av kortfristiga skulder	178 856	132 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten	607 469	-2 727 345
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 333 574	-30 031 353
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-145 799	-88 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 479 373	-30 119 353
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	19 950 000
Amortering av lån	-505 604	-68 313
Kapitaltillskott balkonger	0	4 600 000
Insatser och upplåtelseavgifter	6 401 057	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 895 453	24 481 687
Årets kassaflöde	1 023 549	-8 365 011
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	7 472 232	15 837 243
Likvida medel vid årets slut	8 495 781	7 472 232

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 År
Fönster & Dörrar	50 År
Värmesystem	50 År
El	50 År
Vatten & avloppssystem	50 År
Dränering	50 År
Garage under husen	100 År
Hissar	50 År
Gårdar	50 År
Balkonger	50 År
Restpost	50 År
Fasad	40 År
Tak & Plåtarbeten	40 År
Ventilation	30 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	512 125	512 125
Inköp	56 485	0
Försäljningar/utrangeringar	-422 225	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 385	512 125
Ingående avskrivningar	-503 135	-494 145
Försäljningar/utrangeringar	422 225	0
Årets avskrivningar	-20 287	-8 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 197	-503 135
Utgående redovisat värde	45 188	8 990

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 140	47 140
Inköp	117 794	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 934	47 140
Ingående avskrivningar	-47 140	-47 140
Årets avskrivningar	-23 559	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 699	-47 140
Utgående redovisat värde	94 235	0

Not 10 Pågående nyanlägg. och förskott avseende materiella anlägg.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 218 779	9 187 427
Inköp	2 913 675	30 031 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 132 454	39 218 779
Utgående redovisat värde	42 132 454	39 218 779

Pågående avser balkong och fasadrenoveringen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	519 796	589 617
Upplupna elkostnader	75 573	84 161
Upplupen kostnad värme	151 708	152 228
Upplupen kostnad vatten	31 194	32 084
Upplupen kostnad sophämtning	15 934	16 529
Beräknat revisionsarvode	25 000	24 000
Upplupen kostnad vinterhållning	16 006	11 000
Upplupen kostnad städ	12 438	11 913
Upplupen kostnad pågående nyanläggningar	20 531	0
Upplupna arvoden	75 101	0
Upplupna sociala avgifter	23 596	0
	966 877	921 532

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2023 kommer föreningen färdigställa renoveringen av tre hyresrätter som ska ombildas till bostadsrätter, samt läggas ut till försäljning. Föreningen kommer också att påbörja bygget av uteplatser på baksidan av höghuset, samt tätskiktet på innergården. Angående tätskiktet planerar styrelsen att anlita en projektledare; anbud från andra entreprenörer kommer att tas in. När tätskiktet har åtgärdats/färdigställts kan bygget av uteplatser/altaner på innergården, samt inglasningen av dessa, påbörjas.

2023-01-13 har Taktjänst AB i likvidation gått i konkurs.

Konkursförvaltaren, advokat Karin Svensson, på Wistrands Advokatbyrå, har den 12/6-2023 meddelat att någon utdelning i konkursen inte kan påräknas.

Föreningen har anmält fordran mot Taktjänst AB till konkursförvaltaren. Den anmälda fordran uppgår till ett belopp om 4 856 676 kr inklusive moms.

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	100 900 000	100 900 000
	100 900 000	100 900 000

Sollentuna, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Clare Levine
Ordförande

Anders Engqvist

Kerstin Hammarsslätt

Bengt-Åke Andersson

Mårten Lückner

Arvid Stark

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

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

BENGT ÅKE ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19510819xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-08-21 15:23:02 UTC



ARVID STARK

Styrelseledamot

Serienummer: 19890221xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-08-21 17:09:40 UTC



Kerstin Ingeborg Hammarslätt

Styrelseledamot

Serienummer: 19650706xxxx

IP: 194.68.xxx.xxx

2023-08-22 05:12:42 UTC



ANDERS ERIK ENGQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19800922xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-08-22 21:36:14 UTC



Mårten Lückner

Styrelseledamot



Clare Levine

Styrelseledamot



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

PENNEO

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

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

Fredrik Åborg
Revisor

Väntar på
signatur 

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

PENNEO

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

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

ARVID STARK

Styrelseledamot

Serienummer: 19890221xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-08-24 09:59:49 UTC



Clare Natalie Barrett Levine

Styrelseledamot

Serienummer: 19821009xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2023-08-24 16:57:18 UTC



BENGT ÅKE ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19510819xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-08-24 19:07:33 UTC



ANDERS ENGQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19800922xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-08-27 15:02:11 UTC



Kerstin Ingeborg Hammarsslätt

Styrelseledamot

Serienummer: 19650706xxxx

IP: 194.68.xxx.xxx

2023-08-28 05:43:46 UTC



MÅRTEN LÜCKNER

Styrelseledamot

Serienummer: 19881121xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2023-08-28 16:00:12 UTC



Penneo dokumentnyckel: 7U8EC-NKTYD-473BM-WMVT8-K88UC-2740D

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

PENNEO

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

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

FREDRIK ÅBORG

Revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2023-08-29 08:30:42 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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