

# Årsredovisning

för

## Brf Harvpinnen 11 & 12

769606-5767

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Brf Harvpinnen 11 & 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

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

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

### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Harvpinnen 11 & 12 i Stockholms Kommun.

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

Byggnadens uppvärmning är direktverkande el.

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

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

### Lägenheter

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 5 hyreslokaler.

### Lägenhetsfördelning

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

Lokaler	Löptid t o m
Tise A/S kontor	2021-12-31
Tise A/S kontor	2021-12-31
We Are Hello Studios	2025-11-30
Lava AB pizzeria	2024-12-31
Reactor Retail kontor	2025-11-30

Ytterligare en lokal hyrs ut på korttid i väntan på ombildning till bostadsrätt.

Föreningen har inga garage- eller parkeringsplatser.

### **Byggnadens tekniska status**

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

### **Planerat underhåll**

2022 Relining

2023 Ommålning skyltfönster

2023 Översyn yttertak (2021-2024)

2025 Ommålning och utbyte av vissa fönster (2022-2025)

2025 Omputsning av fasader (2022-2025)

- Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
- Yttre underhåll	TEKAB Fastighetskötsel
- Trappstädning	Smart Trappstädning (från 2021)
- Bredband och digital-TV	Tele2
- Vatten och hushållsopor	Stockholm Vatten
- Returglas/grovsopor/returpapper	Recycling Stockholm
- Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
- Hiss-service	Hissen Elektro Mekaniska
- Entrémattor	Berendsen
- Rådgivning	Fastighetsägarna
- Snöskottning	Fifty-Fifty Plåtslageri
- Fjärrvärme	Fortum Fjärrvärme
- El	Fortum Markets
- Revisor	Sylvia Ceamanos
- Hemsida	One.com
- Försäkring	Trygg-Hansa

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- \* Fastighetsdeklaration genomförd
- \* OVK har genomförts
- \* Ljusdetektorer uppsatta i soprummen och mot gården
- \* Två av lokalerna har varit uthyrda på korttid hela 2020-2021
- \* Anlitat en konsult för kommande relining 2022
- \* Målning och större elarbeten i en av lokalerna
- \* Målning av källarlokal och tvättstugor
- \* Komplement i stadgarna i §35 och §38 angående balkongerna. Samtliga röstberättigade medlemmar är överens enligt §58

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 51(50) och slut 51(50) st. Under året har en(1) överlåtelse skett.

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

### Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

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

Styrelsens har efter ordinarie stämma (via zoom) den 2021-04-26 haft följande sammansättning:

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

Roger Spetz                      Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Sylvia Ceamanos              Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 285	2 037	1 662	1 510
Resultat efter finansiella poster	299	-1 516	-1 083	-1 028
Soliditet (%)	72,3	72,3	73,3	69,9

### Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	84 651 401		<b>84 651 401</b>
Upplåtelseavgift	109 188		<b>109 188</b>
Kapitaltillskott balkonger	2 180 002		<b>2 180 002</b>
Fond för yttre underhåll	370 462	-109 311	<b>261 151</b>
Avsättning balkongunderhåll	38 472	12 096	<b>50 568</b>
Balanserat resultat	-5 279 371	-1 406 867	<b>-6 686 238</b>
Årets resultat	-1 516 178	1 814 975	<b>298 797</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>80 553 976</b>	<b>310 893</b>	<b>80 864 869</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 686 237
årets vinst	298 798
	<b>-6 387 439</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	233 121
	-6 620 560
	<b>-6 387 439</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 284 596	2 036 519
Övriga rörelseintäkter	3	232 500	53 102
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 517 096</b>	<b>2 089 621</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-958 345	-1 187 419
Övriga externa kostnader	5	-188 997	-1 338 420
Personalkostnader	6	-41 903	-35 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-562 045	-562 045
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 751 290</b>	<b>-3 123 664</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>765 806</b>	<b>-1 034 043</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-467 008	-482 135
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-467 008</b>	<b>-482 135</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>298 798</b>	<b>-1 516 178</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>298 798</b>	<b>-1 516 178</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>298 798</b>	<b>-1 516 178</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	109 793 585	110 355 630
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 793 585</b>	<b>110 355 630</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 793 585</b>	<b>110 355 630</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		457 653	430 883
Övriga fordringar		11	1
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>457 664</b>	<b>430 884</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 595 221	654 370
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 595 221</b>	<b>654 370</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 052 885</b>	<b>1 085 254</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>111 846 470</b>	<b>111 440 884</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 991 159	86 979 063
Fond för yttre underhåll		261 151	370 462
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>87 252 310</b>	<b>87 349 525</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 686 237	-5 279 370
Årets resultat		298 798	-1 516 178
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 387 439</b>	<b>-6 795 548</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>80 864 871</b>	<b>80 553 977</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	29 000 000	24 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 000 000</b>	<b>24 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		57 743	70 938
Skatteskulder		220 116	217 902
Övriga skulder		181 692	126 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		522 048	471 216
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 981 599</b>	<b>6 886 907</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 846 470</b>	<b>111 440 884</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Balkonger	50 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 336 499	1 180 931
Lokalhyra	867 383	781 297
Fastighetsskatt	71 548	64 413
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	3 083	8 248
Påminnelseavgifter	660	1 620
Vidaredebiterade kostnader	5 432	0
Öresutjämning	-9	10
	<b>2 284 596</b>	<b>2 036 519</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Rättsskydd	232 500	0
Inbet fettavskiljare lokal	0	37 300
Statligt stöd hyresrabatter (Covid-19)	0	15 802
	<b>232 500</b>	<b>53 102</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	40 086	36 839
Fastighetsskötsel	42 289	49 294
Snöröjning/sandning	9 296	0
Trädgård/markytor	7 986	5 660
Hiss	21 511	24 779

Entrémattor	5 946	5 899
Fastighetsförsäkring	84 881	84 125
Rep/underhåll lokal	35 826	67 728
Stambyte	0	342 432
Övriga reparationer	124 309	43 160
El	123 396	93 575
Värme	68 782	68 991
Vatten/avlopp	72 779	64 045
Sophämtning/renhållning	37 095	30 036
Källsortering	128 907	112 648
Kabel-TV	7 447	7 379
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	110 463	109 653
Övriga fastighetskostnader	14 051	41 177
Vidaredebiterade kostnader	5 432	0
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	17 863	0
	<b>958 345</b>	<b>1 187 420</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvode	25 918	22 435
Arvode ekonomisk förvaltning	48 232	48 315
Styrelse-/medlemsmöten	673	1 675
Konsult-/advokatarvoden	74 175	222 515
Bankkostnader	3 819	3 662
Föreningsavgifter	6 542	6 732
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	3 272	11 821
Övriga förvaltningskostnader	14 381	10 512
Övriga externa kostnader	11 984	10 753
Skadestånd lokalhyresgäst	0	1 000 000
	<b>188 996</b>	<b>1 338 420</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
<b>Arvode och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode och andra ersättningar	33 230	27 900
Sociala kostnader	8 673	7 880
<b>Totala arvoden, andra ersättningar samt sociala avgifter</b>	<b>41 903</b>	<b>35 780</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader	467 008	482 135
	<b>467 008</b>	<b>482 135</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 283 795	113 283 795
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>113 283 795</b>	<b>113 283 795</b>
Ingående avskrivningar	-2 928 165	-2 366 120
Årets avskrivningar	-562 045	-562 045
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 490 210</b>	<b>-2 928 165</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>109 793 585</b>	<b>110 355 630</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 303 000	29 303 000
Taxeringsvärden mark	48 404 000	48 404 000
	<b>77 707 000</b>	<b>77 707 000</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2022) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek ränta fn 2,130% villkorsändringsdag 2023-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek ränta fn 1,340% villkorsändringsdag 2025-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek ränta fn 0,710% villkorsändringsdag 2024-06-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek ränta fn 2,130% villkorsändringsdag 2023-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek ränta fn 1,340% villkorsändringsdag 2025-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek ränta fn 0,710% villkorsändringsdag 2024-06-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek ränta fn 0,560% villkorsändringsdag 2022-03-30	1 000 000	1 000 000
	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld:	1 000 000 kr	

### Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	36 320 000	36 320 000
	<b>36 320 000</b>	<b>36 320 000</b>

Stockholm

Judit Benedek  
Ordförande

Åsa Öhman

Pernilla Gyllner

Otto Fischer

Isabell Falk

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 mars 2022



Harvypinnen ÅR 2021 sista utkastet  
(revisor).pdf

(235050 byte)  
SHA-512: 664fa38d3d63beb1959f2bd4d1748663911d2  
e9902668948a2124abe5784cec00656c9c615a0b3a15f0  
9088a4e027ac6747f01bdf14d8a2b7e99ce1e771d403d

Handlingarna är undertecknade av

2022-03-23 08:28:53 (CET)



**Judit Benedek**

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

2022-03-23 08:28:44 (CET)



**Lars Otto Fischer**

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

2022-03-23 16:30:45 (CET)



**Maj Åsa Margareta Öhman**

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

2022-03-23 09:39:56 (CET)



**Isabell Falk**

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

2022-03-23 08:31:59 (CET)



**Maria Pernilla Gyllner**

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

2022-03-23 09:25:17 (CET)



**Sylvia Ceamanos**

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



Undertecknandet intygas av Assently



#### Arsberättelse 2021

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

SHA-512:

a4db3d203ba58718c2b6ca8b58eba51d1e977d1e0a8229def4ef975bd0c5e534baf5e62d82d0bc8808d1353d66e5c4d8efacf3edff96770aa986d548a9ac0e72



#### Om detta kvitto

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Harvpinnen 11o12  
Org.nr 769606-5767

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Harvpinnen 11o12 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsmed 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 Harvpinnen 11012 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 2022-03-

Sylvia Ceamanos  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 mars 2022



SKM\_C45822032210451.pdf

(211944 byte)

SHA-512: 777ce5133b5e8a6c9a0962b38dea7e98337  
780f4657c60c0cbf5657324a679a83d60492034762421a  
af86df2fa270032eefe4148da158b5033fcf1ce687054

Handlingarna är undertecknade av

2022-03-23 09:26:06 (CET)



Sylvia Ceamanos

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



Undertecknandet intygas av Assently



#### Revisionsberättelse

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

SHA-512:

50be05c5d8955811a851cd4e9cc03210a5ea8ca05d783afd10314bf5e9333ad7dfbe642dd1d40f7bd1d3235a85fc0412bfc6e2832002470062a69d5fa1831f7b



#### Om detta kvitto

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

Till styrelsen i:  
Brf Harvpinnen 11 och 12, Org.nr 769606-5767  
Östgötagatan 83  
116 64 Stockholm

Stockholm den 23 mars 2022

## Revisions- PM avseende räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31

Revisionen för rubricerat räkenskapsåret har nu avslutats. Vi har granskat årsredovisning och bokföring samt styrelsens förvaltning.

### Förvaltning

Vi bedömer att föreningen har rutiner och ett redovisningssystem som motsvarar de krav som verksamheten ställer för att föreningens ledning löpande ska kunna följa resultat och ställning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad Trygg-Hansa. Försäkringen gäller för perioden 200901-210831 samt nytecknad för nästkommande period. I denna ingår även styrelseansvarsförsäkrings.

Styrelsen har haft löpande möten under året där punkter såsom Fastighetsfrågor (behandlar fastighetens status/underhåll), ekonomi samt övriga frågor som framkommer under året. Dessa är även numrerade, daterade och undertecknade.

Under året har en del reparationer och underhåll genomförts av fastigheten i enlighet med protokollförda beslut av styrelsen.

I föreningens stadgar §54 framtida underhåll anges att till fonden (fond för yttre underhåll) skall årligen avsättas ett belopp motsvarande mins 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen. Avsättning till yttre fond har skett med 0,3% av taxeringsvärdet.

Enligt kap 3 i Bostadsrättslagen har föreningen upprättat en ekonomisk plan. Planen ska även innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. I Bostadsrättsförordningen (Ekonomisk plan) 1§ vilken hänvisar till kap 3 i Bostadsrättslagen ska den ekonomiska planen innehålla bla punkt 5: Kostnader för nödvändigt underhåll samt en känslighetsanalys för de närmsta 6 åren vilket föreningen har upprättat. Det innebär att en underhållsplan för fastigheten bör dokumenterats för en 5-6 års period samt på längre sikt dvs upp till mellan 30-40 år.

I underhållsplanen för 5-6 år framåt är det en fördel om uppskattning i kostnad kan anges.

En uppskattad kostnad för planerad underhåll på längre sikt är till fördel så att man kan se över årsavgiften. Årsavgiften ska täcka kostnaderna för föreningens verksamhet samt kommande underhåll.

Underhållsplanen bör uppdateras minst vart 5 år för att se vad kommande underhåll kan komma att kosta framöver.

En teknisk statusbesiktning som bilaga till bostadsrättsföreningens ekonomiska plan har upprättats per 2015-04-22.

Föreningen har valt att upprätta årsredovisning enligt K2-regelverket.

Föreningen skriver av byggnaden med 1% per år. K2-reglerna säger att man ska använda sig av de procentsatserna som följer av Skatteverkets allmänna råd om värdeminskningsskatt för byggnader. Detta torde även gälla privatbostadsföretag som inte beskattas för fastighetsförvaltning. För hyreshus är procentsatsen 2%, dvs avskrivningen görs på 50 år.

Fastighetsförbättringar/renoveringar och övriga ombyggnationer skrivs av med 5%.

## **Bokföringen**

Vi bedömer att bokföringen uppfyller Bokföringslagens krav.

## **Bokslut och Årsredovisning**

Vid har tagit del av bokföringsmaterial, bokslutspärm och övriga underlag. Balansposterna per 2021-12-31 har granskats mot underlag och specifikationer. Viss stickprovsgranskning har skett av räkenskapsmaterialet, bland annat kontroll av bokförda periodiseringar och kontoanalys av vissa kostnadskonton.

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen.

Att tänka på till nästa år:

Kopia på undertecknade protokoll kan löpande mailas till mig under året.

Kopia på undertecknad årsstämmoprotokoll kan mailas mig

Kopia på avtal som tecknas och offerter som tas i avseende stora underhållsprojekt kan löpande mailas till mig.

Kopia på försäkringsbrev samtliga sidor där det framgår vad som försäkrats och till vilket belopp.

Kontrolluppgifter på bostadsrätter som överlåtit under året

Engagemangsbesked per bokslutstidpunkt

Hör gärna av er om ni har några frågor!

Med vänliga hälsningar

*Sylvia Ceamanos*

Sylvia Ceamanos

Auktoriserad revisor

## Valberedningens förslag inför stämman i april 2022

Valberedningen har bestått av Carola Björnfot och Agneta Sundlin Lagerlöf.

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av fem stämموvalda ordinarie ledamöter och en suppleant.

Ordförande Judit Benedek och suppleant Roger Spetz är sedan tidigare årsstämma valda till och med år 2023 och behöver således inte väljas om.

Valberedningen föreslår omval av ledamöter Åsa Öhman, Isabell Falk, Pernilla Gyllner och Otto Fischer.

### Förslag till styrelse

Judit Benedek (tidigare vald till 2023)

Roger Spetz (tidigare vald till 2023)

Pernilla Gyllner

Åsa Öhman

Isabell Falk

Otto Fischer

### Info om ledamöter

Tidigare valda till 2023

**Judit Benedek**; född 1951, bor i 83:an. Har bott i huset sedan 1987, så hon har en god grundkunskap om husets historia. Arbetar som frilansregissör, även utomlands, med både teater och film. Har dessutom suttit i ett flertal styrelser, däribland Teaterförbundets regissörsavdelning. Nuvarande styrelsens ordförande.

**Roger Spetz**, född 1968, bor i 83:an tillsammans med sin dotter Thea som är 17 år. Arbetar som arkitekt på Gatum arkitekter och var med i styrelsen i sin tidigare bostadsrättsförening. Föreslås till suppleant.

Omval

**Pernilla Gyllner**: född 1972, bor i 83:an, arbetar som kommunikationschef på statlig myndighet, där hon också sitter i ledningsgrupp och ett antal styrgrupper. Hon är kassör i nuvarande styrelse. Omval 1 år

**Åsa Öhman**; född 1973, bor i 85:an, arbetar som press- och PR-ansvarig på Electrolux. Är styrelseledamot och ansvarig för kontakten med föreningens fastighetsskötselbolag. Omval 1 år

**Isabell Falk**; född 1987, bor i 83:an, arbetar som contract manager för möbelvarumärket Vitra och har de senaste tio åren bott och arbetat i Kina, Australien, London och Köpenhamn. Hon är medansvarig för Föreningens medlemsbrev och hemsida. Omval 2 år

**Otto Fischer**; född 1968, bor i 83:an, är professor i retorik vid Uppsala universitet, är sekreterare i nuvarande styrelse. Han har även stor styrelseerfarenhet från ett flertal organisationer. Omval 2 år

### Ersättning

Valberedningen föreslår att styrelsens ersättning motsvarande den som beslutades på stämman i april 2020. Den beslutades då till 10 % av prisbasbelopp per styrelsemedlem som fördelas inom styrelsen.

Prisbasbeloppet för 2022 är 48 300 kr. För sex styrelsemedlemmar blir det då 60 % av prisbasbeloppet vilket blir 28 980 kr.

### Revisor

Revisor för det nya räkenskapsåret föreslås vara **Sylvia Ceamanos** på Revidentia.

### Valberedning

Valberedning för det nya räkenskapsåret föreslås av styrelsen på stämman i april.

Nuvarande valberedning har meddelat att de fortsatt kan vara valberedning om så önskas.

## FULLMAKT

för ..... att företräda undertecknad vid  
föreningsstämma + extrastämma  
den 26-04-2022 med **Bostadsrättsföreningen Harvpinnen 11-12** och  
där fatta beslut i ärenden upptagna på dagordningen.

Ombudets laga åtgärder godkännes.

Stockholm den / 2022

.....  
(Namnteckning)

.....  
(Textat namn)