

Årsberättelse Bostadsrättsföreningen Hagen 15

Styrelsen får härmed avge årsberättelse för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

Arsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 25 mars 1985. Föreningens nuvarande stadgar registrerades den 31 juli 2017 hos Patent- och Registreringsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningen innehar fastigheten Hagen 15 som förvärvades den 2 mars 1987. Tomtytan är 505 m²

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Församling</i>	<i>Kommun</i>
Hagen 15	Maria Magdalena	Stockholm

På fastigheten är ett flerbostadshus i 4 våningar uppfört 1881-82 innehållande 11 lägenheter med en total lägenhetsyta på 1 212 m² och med följande fördelning:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>6 rok</i>
2	0	4	3	1	1

I fastigheten finns även en gemensamhetslokal med bastu och terrass samt tvättstuga och en snickarbod. Dessutom finns en cykelbod på gården.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Uppvärmning sker genom fjärrvärme.

M

40
ent a

Fastighetens tekniska status

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Rörstambyte	1997	
Elstambyte	2001	
Takrenovering	2001	Målning och renovering
Renovering trapphus	2002	
Installation av nya tvättmaskiner	2004	
Radonmätning	2005	Resultat under gällande gränsvärden
Målning av fönster mot gatan	2005	Samt port mot gatan
Installation av elvarmvattenberedare	2005	För bruk under sommarhalvåret
Installation av ny brännare i oljepannan	2005	
Renovering av stuprör	2007	
Spolning av köksstam	2009	Östra sidan
Balkongbygge	2010	Sex balkonger sattes upp
Spolning av köksstammar	2012	Samtliga köksstammar
Ny panel på terrassväggar	2012	Bytt pga vattenläckage
Nya brevinkast	2012	
Installation fjärrvärme	2014	Avslut oljeeldning
Installation bredband via fiber	2014	Stockholms stadsnät
Målning av fönster mot gatan	2014	Samt gårdsport
Målning av portal mot gatan	2015	
Installation av elektrisk dörrstängare	2015	Port mot gatan
Installation av rörelsevakt	2015	Soprum, entré vinden
Vattenburen värme i bjälklag i kök	2016	Lgh nr 12/ 1103
Uppdatering av föreningens stadgar	2017	
Övergång till informationsverktyg BoAppa	2018	
Takrenovering	2019	Delar av taket

M

2
ent

Medlemmar

Den 31 december 2019 var antalet medlemmar 18 stycken.

Under verksamhetsåret har lägenheter nr 11/1102 överlåtits till Carina Backman 691209-3942

Lägenhet nr 41/1401, Sofia och Andrea Calltorp Danti har hyrts ut i andra hand fr o m 2016-08-15 - 2019-09-01. Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgarna.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen. Föreningen har avtal med följande företag:

Städning	Anders Lindberg Städservice AB (ny leverantör från sep 2013)
Fönsterputs	Anders Lindberg Städservice AB (ny leverantör från nov 2013)
Snöskottning (tak)	Johanssons Plåtslageri AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi (leverans fr o m 2014)
Elleverans	Ellevio (nät), Telge Energi (el)
Kabel-TV	ComHem (avtal förlängt)
Fibernät	STOKAB (ägare av fibernät till fastigheten)
Fiber och bredband	Stockholms stadsnät (avtal tecknat december 2013)
Hiss	Kone AB

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Hussvampsförsäkring är tecknad med Anticimex. Föreningen är medlem i intresse- och branschorganisationen Fastighetsägarna.

Enligt stämmobeslut har styrelsen inte uppburit arvoden under verksamhetsåret.

Styrelsens sammansättning

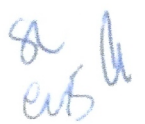
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Göran Krawe	ordförande
Sofia Calltorp	kassör
Eva van Bennekom	sekreterare
Sören Häggqvist	suppleant
Peter Svedin	suppleant
Maria Synnerholm	suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Göran Krawe, Sofia Calltorp och Eva van Bennekom, två i förening.





Revisorer

Som revisor har Mats Lehtipalo, ADECO AB, anlitats. Anders Edgren har varit revisorssuppleant.

Valberedning

Ordinarie föreningsstämma valde Madeleine Geijer Edgren och Eva Svedin till valberedning.

Föreningsverksamhet

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 mars 2019. I samband med föreningsstämman hölls ett husmöte. Ett övrigt husmöte har hållits den 9 december 2019.

Det anordnades två städ- och fixardag under året, den 5 maj och 10 november 2019.

Under året har 9 protokollförda styrelsemöten hållits. Information till medlemmarna har skett genom BoAppa och mejl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- *Fak arbeten på yttertaket*

Avgifter

Under året är avgifterna oförändrade. En avgiftsfri månad enl styrelsebeslut, i december 2019 för bostadsrättsinnehavarna ger ett förändrat nyckeltal.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Arbete med uppdatering av föreningens underhållsplan

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift / m ²	529	577	577	577	577	577	563	547	547	547	547
Lån / m ²	1789	1848	1877	1903	1916	1932	1949	1969	2000	2030	2057
Elkostnad / m ²	25,5	25	21	19	19	22	42	42	42	42	42
Olja/ Fjärrvärme/m ²	148	150	143	143	127	110	212	156	156	178	131

M

*se li
evs*

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att överskottet om 105 929 kr balanseras i ny räkning.

M

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		645 714	704 268
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		645 714	704 268
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-507 243	-411 445
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-27 212	-27 212
Summa rörelsekostnader		-534 455	-438 657
Rörelseresultat		111 259	265 611
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 555	37 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 624	-33 807
Summa finansiella poster		2 931	3 748
Resultat efter finansiella poster		114 190	269 359
Resultat före skatt		114 190	269 359
Skatter			
Skatt på årets resultat		-8 261	-8 262
Årets resultat		105 929	261 097

M

SCB
erf

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	3 203 571	3 221 599
Inventarier, verktyg och installationer	3	38 268	47 452
Summa materiella anläggningstillgångar		3 241 839	3 269 051
Summa anläggningstillgångar		3 241 839	3 269 051

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		500	500
Övriga fordringar		10 806	7 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 761	21 042
Summa kortfristiga fordringar		33 067	29 281
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 274 612	1 243 462
Summa kassa och bank		1 274 612	1 243 462
Summa omsättningstillgångar		1 307 679	1 272 743
SUMMA TILLGÅNGAR		4 549 518	4 541 794

M

82 d
evB

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 689 637	3 689 637
Fond för yttre underhåll		726 800	490 800
Summa bundet eget kapital		4 416 437	4 180 437
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 247 401	-2 280 538
Årets resultat		105 929	269 136
Summa fritt eget kapital		-2 141 472	-2 011 402
Summa eget kapital		2 274 965	2 169 035
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 168 752	2 195 688
Summa långfristiga skulder		2 168 752	2 195 688
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		35 428	43 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 373	133 151
Summa kortfristiga skulder		105 801	177 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 549 518	4 541 794

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	3 012 000	3 012 000
Summa ställda säkerheter	3 012 000	3 012 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

M

Se till
vst

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Bredband, fiber

10

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Medlemsavgifter	-641 347	-699 288
	Uthyrning av lokal	-500	-500
	Pantsättningsavgifter	-3 867	-4 480
		-645 714	-704 268

Upplysningar till balansräkningen

Not 2	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 216 107	4 216 107
	Utgående anskaffningsvärden	4 216 107	4 216 107
	Årets avskrivningar	-18 028	-18 028
	Redovisat värde	3 203 571	3 221 599

Not 3	Installation fiber	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	91 840	91 840
	Utgående anskaffningsvärden	91 840	91 840
	Årets avskrivningar	-9 184	-9 184
	Redovisat värde	38 268	47 452

Not 4	Eget kapital	Medlems- insatser	Tillskott från medlemmar	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets kapital
	Belopp vid årets ingång	3 689 637	0	0	0	-2 011 401
	Årets resultat					105 929
	Belopp vid årets utgång	3 689 637	0	0	0	-1 905 472

M

SC
EUB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Förfallotider skulder

2019-12-31

2018-12-31

Förfaller mellan 2 och 5 år
Förfaller senare än 5 år

175 680
1 993 072
2 168 752

175 680
2 020 008
2 195 688

Stockholm 2020-01-15

Göran Krawe

Sofia Calltorp

Eva van Bennekom

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 januari 2020

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hagen 15
Org.nr. 716419-3141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagen 15 för år 2019.

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 31 december 2019 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.

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 den 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. 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 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 revisionssed 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. Risker 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.

M

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 Hagen 15 för år 2019 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 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.

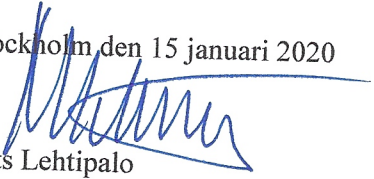
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 15 januari 2020


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor