

# Årsberättelse

## Bostadsrättsföreningen

### Hagen 15

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

#### Årsberättelse

##### 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 m<sup>2</sup>

<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 m<sup>2</sup> 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.

SE  
EVS 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

### 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 f 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. Hussvampförsäkring 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, anlåtats. 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

- *Fakarbeten 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 <sup>2</sup>	529	577	577	577	577	577	563	547	547	547	547
Lån / m <sup>2</sup>	1789	1848	1877	1903	1916	1932	1949	1969	2000	2030	2057
Elkostnad / m <sup>2</sup>	25,5	25	21	19	19	22	42	42	42	42	42
Olja/ Fjärrvärme/m <sup>2</sup>	148	150	143	143	127	110	212	156	156	178	131

*g a  
evs*

**Dispositionsförslag**

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

## RESULTATRÄKNING

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

sc  
erb

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

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

##### 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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>33 067</b>	<b>29 281</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		1 274 612	1 243 462
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 274 612</b>	<b>1 243 462</b>

##### Summa omsättningstillgångar

1 307 679                      1 272 743

##### SUMMA TILLGÅNGAR

**4 549 518**                      **4 541 794**

SR  
ARB



## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital</b>	4		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 689 637	3 689 637
Fond för yttre underhåll		726 800	490 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>4 416 437</u>	<u>4 180 437</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 247 401	-2 280 538
Årets resultat		105 929	269 136
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-2 141 472</u>	<u>-2 011 402</u>
<b>Summa eget kapital</b>		2 274 965	2 169 035
<b>Långfristiga skulder</b>	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 168 752	2 195 688
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>2 168 752</u>	<u>2 195 688</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		35 428	43 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 373	133 151
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>105 801</u>	<u>177 071</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 549 518</b>	<b>4 541 794</b>
 <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		3 012 000	3 012 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>3 012 000</u>	<u>3 012 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## 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
		<u>-645 714</u>	<u>-704 268</u>

## 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	<u>3 203 571</u>	<u>3 221 599</u>

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	<u>38 268</u>	<u>47 452</u>

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	<u>3 689 637</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1 905 472</u>

su  
eub

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Förfallotider skulder	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	175 680	175 680
Förfaller senare än 5 år	1 993 072	2 020 008
	<hr/> 2 168 752	<hr/> 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