

# Årsberättelse

## Bostadsrättsföreningen

### Hagen 15

Styrelsen får härmed avge årsberättelse för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

## 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.

M

## Fastighetens tekniska status

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Rörstambyte	1997	
Elstambyte	2001	
Takreovering	2001	Målning och reovering
Reovering 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	
Reovering 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	
Takreovering	2019	Delar av taket
Inköp av ny tvättmaskin	2020	

W

Brf Hagen

### Medlemmar

Den 31 december 2020 var antalet medlemmar 18 stycken.

Under verksamhetsåret har lägenheter nr 11/1102 överlåtits till Rebecca Lundin.

### Förvaltning

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

Städning	Anders Lindberg Städservice AB (leverantör från sep 2013)
Fönsterputs	Anders Lindberg Städservice AB (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:

Bo Synnerholm	ordförande
Anders Edgren	kassör
Sofia Calltorp	sekreterare
Göran Krawe	suppleant
Sören Häggqvist	suppleant
Bodil Wennerholm	suppleant

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bo Synnerholm, Anders Edgren och Sofia Calltorp, två i förening.

### Revisorer

Som revisor har Mats Lehtipalo, ADECO AB, anlitats. Peter Svedin har varit revisorssuppleant.

### Valberedning

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

M

### Föreningsverksamhet

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 mars 2020. Ett medlemsmöte hölls 20 oktober 2020. Det anordnades två städ- och fixartillfällen under året, under våren och hösten. På grund av pandemin genomfördes uppgifterna inte gemensamt under en dag utan av respektive medlem inom en given tidsperiod.

Under året har åtta protokollförda styrelsemöten hållits. Information till medlemmarna har delgetts löpande efter varje styrelsemöte av ordföranden, samt genom BoAppa och mejl. På grund av pandemin har styrelsen vid vissa tillfällen sammanträtt digitalt.

Pandemin har även lett till att vissa åtgärder, såsom ommöblering av föreningslokalen, tagit längre tid än planerat.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Hissen började krångla under december 2020. En genomgripande reparation inkl byte av maskineri kommer att ske så snart som möjligt.
- En av tvättmaskinerna har bytts ut. I samband med detta har kartläggning av eventuella skakningar från tvättstugan genomförts. Det har konstaterats att skakningar inte längre är ett problem, vilket lett till att begränsningarna i användandet av tvättstugan tagits bort.

### Avgifter

Under året är avgifterna oförändrade. En avgiftsfri månad enl styrelsebeslut, i december 2020 för bostadsrättsinnehavarna ger ett förändrat nyckeltal.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- En omfattande hissreparation (se ovan) är nära förestående.

### Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift / m <sup>2</sup>	529	529	577	577	577	577	577	563	547	547	547
Lån / m <sup>2</sup>	1375	1817	1848	1877	1903	1916	1932	1949	1969	2000	2030
Elkostnad / m <sup>2</sup>	21,4	25,5	25	21	19	19	22	42	42	42	42
Olja/Fjärrvärme/m <sup>2</sup>	137	148	150	143	143	127	110	212	156	156	178

M

**Dispositionsförslag**

Styrelsen föreslår att överskottet om 162 154,12 kr balanseras i ny räkning.

W



## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		643 597	645 714
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		643 597	645 714
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-460 048	-507 243
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-27 212	-27 212
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-487 260	-534 455
<b>Rörelseresultat</b>		156 337	111 259
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 630	37 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 778	-34 624
<b>Summa finansiella poster</b>		13 852	2 931
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		170 189	114 190
<b>Resultat före skatt</b>		170 189	114 190
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-8 035	-8 261
<b>Årets resultat</b>		<b>162 154</b>	<b>105 929</b>

M



## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	3 185 543	3 203 571
Inventarier, verktyg och installationer	3	29 084	38 268
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 214 627</b>	<b>3 241 839</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 214 627</b>	<b>3 241 839</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	500
Övriga fordringar		4 194	10 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 472	21 761
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 666</b>	<b>33 067</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		928 839	1 274 612
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>928 839</b>	<b>1 274 612</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>955 505</b>	<b>1 307 679</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 170 132</b>	<b>4 549 518</b>

M

BJ A  
82

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

### Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter

som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter

Ansvarsförbindelser

M

Not

2020-12-31

2019-12-31

4

5

3 689 637

672 814

4 362 451

-2 087 487

162 154

-1 925 333

2 437 118

1 626 466

1 626 466

40 000

66 548

106 548

4 170 132

3 689 637

726 800

4 416 437

-2 247 401

105 929

-2 141 472

2 274 965

2 168 752

2 168 752

35 428

70 373

105 801

4 549 518

3 012 000

3 012 000

Inga

3 012 000

3 012 000

Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### *Redovisningsprinciper*

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

### *Värderingsprinciper*

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
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	2020	2019
	Medlemsavgifter	-641 347	-641 347
	Uthyrning av lokal	-1 000	-500
	Pantsättningsavgifter	-1 250	-3 867
		<u>-643 597</u>	<u>-645 714</u>

## Upplysningar till balansräkningen

Not 2	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 216 107	4 216 107
	Utgående anskaffningsvärden	4 216 107	4 216 107
	Årets avskrivningar	-27 212	-18 028
	Redovisat värde	<u>3 185 543</u>	<u>3 203 571</u>

Not 3	Installation fiber	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	91 840	91 840
	Utgående anskaffningsvärden	91 840	91 840
	Årets avskrivningar	0	-9 184
	Redovisat värde	<u>29 084</u>	<u>38 268</u>

*M*

*Ba*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 4 Eget kapital

	Medlems- insatser	Tillskott från medlemmar	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets kapital
Belopp vid årets ingång	3 689 637	0	726 800	-2 141 472	-2 141 473
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Ianspråkstagande rep.fond	0	0	-53 986	0	0
Årets resultat					162 154
Belopp vid årets utgång	3 689 637	0	672 814	-2 141 472	-1 979 319

### Not 5 Förfallotider skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	175 680	175 680
Förfaller senare än 5 år	1 450 786	1 993 072
	<u>1 626 466</u>	<u>2 168 752</u>

Stockholm 2021-02-05



Bo Synnerholm



Anders Edgren



Sofia Calltorp

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 februari 2021



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR

## 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 2020.

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 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.

#### *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. 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 Hagen 15 för år 2020 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 revisionsred 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 räkenskaper. 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 8 februari 2021

  
Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR