

Årsberättelse

Bostadsrättsföreningen

Hagen 15

Styrelsen får härmed avge årsberättelse för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

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 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.

u

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
Installation av ny tvättmaskin + torktumlare	2021	
Ny möblering av föreningslokalen	2021	Mer ändamålsenlig möblering
Renovering av hissen inkl nytt maskineri	2021	
Installation av LED-belysning källare	2021	
Målning av taket	2022	
OVK	2022	

M

ent
SL
Bv

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Åtgärder och besiktning av takterassen	2022	

Medlemmar

Den 31 december 2022 var antalet medlemmar 19 stycken.

Under verksamhetsåret har lägenheten nr 1/1001, den 08.07.2022, överlåtits till Astrid Friström Walch och Kaspar Karlgren.

Lägenhet nr 11/1102, har hyrts ut i andra hand fr o m 1.9.2022 tom 31.8.2023 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 (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	Tele 2 Sverige AB (avtal förlängt)
Fibernät	STOKAB (ägare av fibernät till fastigheten)
Fiber och bredband	Stockholms stadsnät (avtal tecknat december 2013)
Hiss	Hissen AB (fr o m hösten 2021)

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:

Sofia Calltorp	ordförande
Bodil Wennerlund	kassör
Eva van Bennekom	sekreterare
Göran Krawe	ordinarie
Anders Edgren	suppleant
Rebecca Lundin	suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av ordinarie styrelsemedlemmar två i förening.

M

enB
BW
SK

Revisorer

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

Valberedning

Ordinarie föreningsstämma valde Bo Synnerholm och Eva Svedin till valberedning.

Föreningsverksamhet

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 mars 2022. I samband med föreningsstämman hölls ett husmöte. Ett övrigt husmöte har hållits den 11 december 2022.

Det anordnades två städ- och fixardag under året, en under våren och en under hösten.

Under året har 11 protokollförda styrelsemöten hållits. Information till medlemmarna har skett genom BoAppa och mejl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Målning av fastighetens tak

Avgifter

Under året är avgifterna oförändrade.

Styrelsen har beslutat att sänka avgifterna med 8% fr o m 1 januari 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Gårdsrenovering

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgift / m ²	577	577	529	529	577	577	577	577	577	563	547
Lån / m ²	1309	1342	1375	1789	1848	1877	1903	1916	1932	1949	1969
Elkostnad / m ²	39,5	24	21,4	25,5	25	21	19	19	22	42	42
Olja/Fjärrvärm e/m ²	142	152	137	148	150	143	143	127	110	212	156

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att överskottet om 106 656,77 kr balanseras i ny räkning.

M

*EWFS
PWA*

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		701 355	699 937
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		701 355	699 937
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-620 380	-621 676
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-39 100	-27 212
Summa rörelsekostnader		-659 480	-648 888
Rörelseresultat		41 875	51 049
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 353	44 660
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 842	-21 735
Summa finansiella poster		23 511	22 925
Resultat efter finansiella poster		65 386	73 974
Resultat före skatt		65 386	73 974
Skatter			
Skatt på årets resultat		41 271	-9 122
Årets resultat		106 657	64 852



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

3 137 599

3 167 515

Inventarier, verktyg och installationer

3

10 716

19 900

Summa materiella anläggningstillgångar

3 148 315

3 187 415

Summa anläggningstillgångar

3 148 315

3 187 415

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

2 933

2 097

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 493

23 355

Summa kortfristiga fordringar

33 426

25 452

Kassa och bank

Kassa och bank

623 911

529 651

Summa kassa och bank

623 911

529 651

Summa omsättningstillgångar

657 337

555 103

SUMMA TILLGÅNGAR

3 805 652

3 742 518

4

enB
sa
konu

BALANSRÄKNING		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 689 637	3 689 637
Fond för yttre underhåll		455 314	455 314
Summa bundet eget kapital		<u>4 144 951</u>	<u>4 144 951</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 110 480	-2 175 332
Årets resultat		106 657	64 852
Summa fritt eget kapital		<u>-2 003 823</u>	<u>-2 110 480</u>
Summa eget kapital		2 141 128	2 034 471
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 546 466	1 586 466
Summa långfristiga skulder		<u>1 546 466</u>	<u>1 586 466</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		78 058	81 581
Summa kortfristiga skulder		<u>118 058</u>	<u>121 581</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 805 652	3 742 518

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

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	<u>3 012 000</u>	<u>3 012 000</u>

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

4

ent
Panku

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	2022	2021
	Medlemsavgifter	699 288	699 288
	Uthyrning av lokal	2 067	649
		<u>701 355</u>	<u>699 937</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 2	Byggnader, mark och balkonger	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 216 107	4 216 107
	Utgående anskaffningsvärden	4 216 107	4 216 107
	Årets avskrivningar	-29 916	-18 028
	Redovisat värde	<u>3 137 599</u>	<u>3 167 515</u>

Not 3	Installation fiber	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	91 840	91 840
	Utgående anskaffningsvärden	91 840	91 840
	Årets avskrivningar	-9 184	-9 184
	Redovisat värde	<u>10 716</u>	<u>19 900</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	-2 110 480
	Yttre reparationsfond	0	0	455 314	0	0
	Årets resultat					<u>106 657</u>
	Belopp vid årets utgång	<u>3 689 637</u>	<u>0</u>	<u>455 314</u>	<u>0</u>	<u>-2 003 823</u>

M

*ent
SA
Ponh*

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

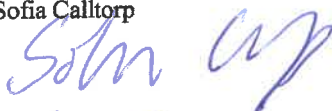
Not 5 Förfallotider skulder	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	200 000	200 000
Förfaller senare än 5 år	1 346 466	1 386 466
	<hr/> 1 546 466	<hr/> 1 586 466

Stockholm 2023-02- 13

Eva van Bennekom



Sofia Calltorp



Bodil Wennerlund



Göran Krawe



Min revision/bevåttelse har lämnats den 13 februari 2023



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 2022.

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 2022 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 upphöra med 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 2022 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 den 13 februari 2023


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR