

Årsberättelse

Bostadsrättsföreningen

Hagen 15

Styrelsen får härmed avge årsberättelse för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

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. Taxeringsvärde 34,2 MSEK, varav byggnad 11,4 MSEK. 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

JS
sn
JS

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	

M

JP
2021

Installation av LED-belysning källare 2021

Medlemmar

Den 31 december 2021 var antalet medlemmar 18 stycken.

Under verksamhetsåret har ingen lägenhet överlåtits.

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	Hissen AB (f r o m hösten 2021)

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
Pether Engström	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, anlåtats. Peter Svedin har varit revisorssuppleant.

Valberedning

Ordinarie föreningsstämma valde Madeleine Geijer Edgren och Bodil Wennerlund till valberedning.





Föreningsverksamhet

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 mars 2021. Ett medlemsmöte hölls 14 november 2021. 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 11 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Hissen började krångla under december 2020. En genomgripande reparation inkl byte av maskineri skedde under hösten 2021.
- Belysningen i källaren har bytts ut, inkl installation av mer miljövänlig LED-belysning i samtliga delar av källaren.
- Föreningslokalen har delvis möblerats om med mer ändamålsenlig möblering, i syfte att öka användningsområdet till gagn för samtliga medlemmar. Medlemmar kan nu nyttja lokalen för övernattnig (till självkostnadspris och efter godkännande av styrelsen i varje enskilt fall).
- En skylt med information om husets historia har satts upp på fasaden.
- En gårdsgrupp har tillsatts och lämnat förslag på renovering av gården inkl byte av stenläggning
- En fönstergrupp har tillsatts för utreda möjligheterna till byte och renovering av trapphusets fönster i originalutförande.
- Behov av lagning av trappräcken har utretts och kommer utföras inom kort.

Avgifter

Under året har avgifterna varit oförändrade.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

• En omfattande hissreparation har utförts under 2021. Kostnaden är förd mot Yttre Reparationsfond, vilket kräver godkännande av årets stämma.

* Under 2022 planeras målning av taket och eventuella andra åtgärder i enlighet med den reviderade underhållsplanen.

M

BoAppa
U

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgift / m ²	577	529	529	577	577	577	577	577	563	547
Lån / m ²	1342	1375	1817	1848	1877	1903	1916	1932	1949	1969
Elkostnad / m ²	24	21,4	25,5	25	21	19	19	22	42	42
Olja/Fjärrvärm e/m ²	152	137	148	150	143	143	127	110	212	156

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att överskottet om 162 154,12 kr balanseras i ny räkning, samt att Yttre Reparationsfond utnyttjas för hissrenoveringen (467 500 Kr).

M

*Pa
er*

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		699 937	643 597
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>699 937</u>	<u>643 597</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-621 676	-460 048
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-27 212	-27 212
Summa rörelsekostnader		<u>-648 888</u>	<u>-487 260</u>
Rörelseresultat		51 049	156 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 660	42 630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 735	-28 778
Summa finansiella poster		<u>22 925</u>	<u>13 852</u>
Resultat efter finansiella poster		73 974	170 189
Resultat före skatt		73 974	170 189
Skatter			
Skatt på årets resultat		-9 122	-8 035
Årets resultat		<u>64 852</u>	<u>162 154</u>

M

[Handwritten signature]

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

3 167 515

3 185 543

Inventarier, verktyg och installationer

3

19 900

29 084

Summa materiella anläggningstillgångar

3 187 415

3 214 627

Summa anläggningstillgångar

3 187 415

3 214 627

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

2 097

4 194

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 355

22 472

Summa kortfristiga fordringar

25 452

26 666

Kassa och bank

Kassa och bank

529 651

928 839

Summa kassa och bank

529 651

928 839

Summa omsättningstillgångar

555 103

955 505

SUMMA TILLGÅNGAR

3 742 518

4 170 132

M

BALANSRÄKNING

2021-12-31

2020-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

4

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 689 637

3 689 637

Fond för yttre underhåll

455 314

672 814

Summa bundet eget kapital

4 144 951

4 362 451

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 175 332

-2 087 487

Årets resultat

64 852

162 154

Summa fritt eget kapital

-2 110 480

-1 925 333

Summa eget kapital

2 034 471

2 437 118

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

1 586 466

1 626 466

Summa långfristiga skulder

1 586 466

1 626 466

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

40 000

40 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

81 581

66 548

Summa kortfristiga skulder

121 581

106 548

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 742 518

4 170 132

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

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	2021	2020
	Medlemsavgifter	-699 288	-641 347
	Uthyrning av lokal	-649	-1 000
	Pantsättningsavgifter	0	-1 250
		<u>-699 937</u>	<u>-643 597</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 2	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 216 107	4 216 107
	Utgående anskaffningsvärden	4 216 107	4 216 107
	Årets avskrivningar	<u>-18 028</u>	<u>-18 028</u>
	Redovisat värde	3 167 515	3 185 543

Not 3	Installation fiber	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	91 840	91 840
	Utgående anskaffningsvärden	91 840	91 840
	Årets avskrivningar	<u>-9 184</u>	<u>-9 184</u>
	Redovisat värde	19 900	29 084

Handwritten signature

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	672 814	0	-2 175 332
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Ianspråkstagande rep.fond	0	0	-467 500	0	0
Avsättning fond	0	0	250 000	0	0
Årets resultat					64 852
Belopp vid årets utgång	3 689 637	0	455 314	0	-2 110 480

Not 5 Förfallotider skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	200 000	175 680
Förfaller senare än 5 år	1 386 466	1 450 786
	<u>1 586 466</u>	<u>1 626 466</u>


Stockholm 2022-02-05


Bo Synerholm


Sofia Calltorp


Anders Edgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 februari 2022


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 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 31 december 2021 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 5 februari 2022


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR