



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen nr 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Lotta Persson	Ordförande
Stefan Jonsson	Sekreterare
Magnus Gunnarsson	Kassör
Meta Alm	Ledamot
Sofia Rasmussen	Ledamot

Sari Männistö	Suppleant
Kicki Norman	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Meta Alm, Magnus Gunnarsson, Stefan Jonsson, Sari Männistö, Kicki Norman och Lotta Persson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jan-Erik Forsberg	Ordinarie Extern	PROJF Consulting AB
-------------------	------------------	---------------------

### Valberedning

Ola Agbro  
Moa Diseborn  
Matilda Ekström  
P-O Martinsson  
Susanna Pagels  
Peter Rasmussen

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mikroskopet 2	1994	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

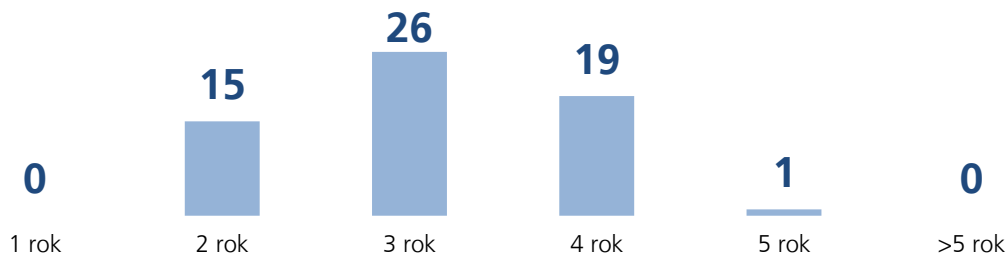
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 028 m<sup>2</sup>, varav 5 228 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 800 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Cykelrum  
Gemensamhetslokal  
Bastu  
Grovoprums  
Garage

### Kommentar

Fem platser för elbilar.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Säkerhetsbesiktning av taket	2018	
Byte av garagearmaturer	2018	
Målning av fasad och trapphus	2017	
Byte armaturer	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lagning av läcka i baksidans tätskikt		Utredning pågår
Reparation av golvet i garaget		Utredning pågår
Fasad	2022	Utredning ska påbörjas
Hissar	2025	Enligt underhållsplan. Ska utredas närmare.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El, VVS jour	Svanströms
Ohyra, vattenskador	Anticimex
Serviceavtal ventilation	Bravida

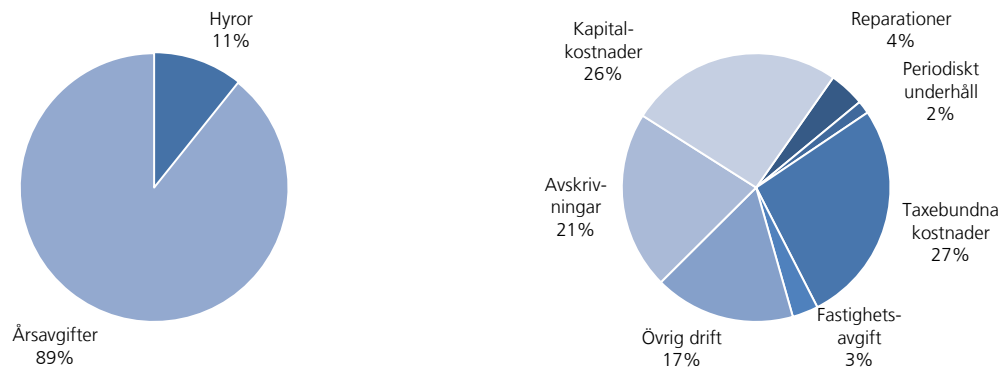
### Föreningens ekonomi

Styrelsen kommer under 2020 se över föreningens långsiktiga ekonomi med utgångspunkt i underhållsplanen från 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 274 341</b>	<b>3 204 417</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 518 516	4 502 161
Finansiella intäkter	4 849	5 093
Minskning kortfristiga fordringar	22 621	0
Ökning av kortfristiga skulder	6 960	49 679
	<b>4 552 945</b>	<b>4 556 933</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 902 807	2 181 917
Finansiella kostnader	925 447	852 055
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	63 933
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 104
Minskning av långfristiga skulder	384 000	384 000
	<b>3 212 254</b>	<b>3 487 008</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 615 033</b>	<b>4 274 341</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 340 692</b>	<b>1 069 924</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gruppanslutning av bredband har genomförts. Avtal har sluitits med Stockholms stadsnät. Kostnaden, 85 kr/hushåll, ingår i månadsavgiften.

På våren 2018 upptäcktes fuktfläckar i garagetaket som förmodligen uppstått efter den ovanligt kraftiga snösmältningen. Detta tyder på en läcka i tätskiktet under baksidans gräsmatta. Vid undersökning av detta har en anlitad konsult upptäckt att garagegolvet har brister som är mer väsentliga att åtgärda. Skadorna beror sannolikt på indraget salt från bilarna men omfattningen är inte känd. Styrelsen har koncentrerat sitt arbete kring detta. En inspektion av golvet har gjorts, prover har tagits, men mer i den vägen behöver göras. Skälet är att fundamenten som håller pelarna måste undersökas så att vi vet om det behövs och i så fall vilka åtgärder som behöver göras.

Marken som vetter mot gångstigen har börjat sjunka. Styrelsen har tagit kontakt med Stockholms stad. De har kopplat in geologer för att se vad som är på gång för att veta vad som behöver göras. En skylt har satts upp om snubbelrisk så att förbipasserande skall kunna se sig för. En stor del av årets styrelsearbete har gått åt till att utreda hur vi ska gå vidare med detta och garagegolvet. En arbetsgrupp bestående av styrelserepresentanter och några andra medlemmar arbetar för att hitta en lösning.

En ny revisor har upphandlats och anlitats,

Som vanligt har vi arrangerat två städdagar för alla medlemmar, en i maj och en i november. Trivselgruppen har stått för förtäring och uppslutningen har varit god.

Vid två tillfällen har bytardagar ordnats för medlemmar så att man skall kunna byta saker med varandra.

Peter Gullstrand och Lars-Göran "Sigge" Kjellström har ansvarat för mindre serviceåtgärder i huset och hos enskilda medlemmar, efter att felanmälan har gjorts på mail eller servicetelefonen. Dessutom städar Peter soprummen och

"Sigge" sopar garaget.

Fem informationsblad har gått ut till medlemmarna. Den slutna facebookgruppen har använts för information och diskussioner. Från styrelsen vill vi betona att vi inte förutsätter att alla har Facebook, när vi vill nå ut med information.

Det har varit ett livaktigt år och styrelsen vill tacka alla medlemmar som på olika sätt bidragit till trivseln och till att hålla huset och baksidan i gott skick.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	771	771	771	771
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	0	1
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 768	10 842	10 915	10 988
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	14	22	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	91	93	71	81
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	14	16	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	132	121	124	180
Soliditet (%)	25	24	23	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	921	702	-142	354
Nettoomsättning (tkr)	4 519	4 502	4 480	4 458

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 228 m<sup>2</sup> bostäder och 1 800 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	9 255 750	0	0	9 255 750
Upplåtelseavgifter	1 851 250	0	0	1 851 250
Fond för yttre underhåll	2 278 680	1 430 000	0	848 680
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 385 680</b>	<b>1 430 000</b>	<b>0</b>	<b>11 955 680</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 784 907	-1 430 000	702 216	5 512 692
Årets resultat	920 849	920 849	-702 216	702 216
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>5 705 756</b>	<b>-509 151</b>	<b>0</b>	<b>6 214 907</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>19 091 436</b>	<b>920 849</b>	<b>0</b>	<b>18 170 587</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	920 849
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 214 908
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 430 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>5 705 757</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>5 705 757</b>
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 518 516	4 502 161
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 518 516</b>	<b>4 502 161</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 651 213	-1 860 102
Övriga externa kostnader	Not 4	-163 188	-226 376
Personalkostnader	Not 5	-88 406	-95 439
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-774 263	-771 066
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 677 069</b>	<b>-2 952 983</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 841 447</b>	<b>1 549 178</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 849	5 093
Räntekostnader och liknande resultatposter		-925 447	-852 055
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-920 598</b>	<b>-846 962</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>920 849</b>	<b>702 216</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>920 849</b>	<b>702 216</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	70 485 932	71 260 194
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 485 932</b>	<b>71 260 194</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>70 485 932</b>	<b>71 260 194</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 362
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 304 218	2 986 523
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 304 218</b>	<b>2 990 885</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 384 300	1 379 563
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 384 300</b>	<b>1 379 563</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 688 518</b>	<b>4 370 447</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 174 450</b>	<b>75 630 642</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 107 000	11 107 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 278 680	848 680
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 385 680</b>	<b>11 955 680</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 784 907	5 512 692
Årets resultat		920 849	702 216
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 705 756</b>	<b>6 214 907</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 091 436</b>	<b>18 170 587</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	45 839 176	35 451 176
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 839 176</b>	<b>35 451 176</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 456 380	21 228 380
Leverantörsskulder		235 948	226 730
Skatteskulder		12 226	7 956
Övriga skulder		34 648	39 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	504 636	506 263
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 243 838</b>	<b>22 008 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>76 174 450</b>	<b>75 630 642</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år
Laddstationer	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	4 033 116	4 033 116
Hyror parkering moms	9 600	9 600
Hyror garage moms	144 000	145 784
Hyror parkering	7 500	3 000
Hyror garage	324 300	310 660
Öresutjämning	0	1
	<b>4 518 516</b>	<b>4 502 161</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	611	0
	Städning entreprenad	67 428	65 652
	Städning enligt beställning	21 750	8 000
	Mattvätt/Hyrmattor	31 740	30 900
	Hissbesiktning	15 890	12 288
	Myndighetstillsyn	0	12 438
	Bevakning	4 493	17 801
	Gemensamma utrymmen	0	400
	Sophantering	0	2 150
	Gård	4 522	2 076
	Serviceavtal	18 040	13 478
	Förbrukningsmateriel	4 600	6 020
	Teleport/hissanläggning	10 426	5 933
	Fordon	0	2 628
		<b>179 499</b>	<b>179 764</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	26 659	23 639
	Entré/trapphus	0	3 213
	Lås	20 701	1 909
	VVS	18 389	11 571
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 700
	Ventilation	30 777	0
	Elinstallationer	3 416	47 996
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 048	4 567
	Hiss	45 321	44 870
	Tak	0	12 500
	Mark/gård/utemiljö	0	2 664
	Garage/parkering	0	5 334
	Vattenskada	0	17 299
		<b>152 311</b>	<b>177 263</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	36 025
	Entré/trapphus	19 044	0
	Ventilation	21 000	0
	Elinstallationer	0	88 875
	Bredband	13 500	0
	Garage/parkering	0	123 750
		<b>53 544</b>	<b>248 650</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	82 612	100 856
	Värme	636 039	651 473
	Vatten	101 943	100 105
	Sophämtning/renhållning	142 126	165 973
	Grovsopor	9 656	704
		<b>972 376</b>	<b>1 019 112</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	67 473	66 253
	Kabel-TV	64 298	62 913
	Bredband	50 584	2 040
		<b>182 355</b>	<b>131 206</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>111 127</b>	<b>104 107</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 651 213</b>	<b>1 860 102</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 710
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 700
	Hyresförluster	0	228
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 250
	Föreningskostnader	406	13 060
	Styrelseomkostnader	2 842	2 648
	Fritids- och trivselkostnader	15 488	14 363
	Förvaltningsarvode	74 932	72 633
	Administration	2 010	7 392
	Korttidsinventarier	1 227	1 748
	Konsultarvode	37 521	68 644
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 170	6 050
		<b>163 188</b>	<b>226 376</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	61 938	74 880
	Löner	7 969	0
	Sociala kostnader	18 499	20 559
		<b>88 406</b>	<b>95 439</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	767 869	767 869
	Förbättringar	6 393	3 197
		<b>774 263</b>	<b>771 066</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	81 450 869	81 386 936
	Nyanskaffningar	0	63 933
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>81 450 869</b>	<b>81 450 869</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 190 674	-9 419 608
	Årets avskrivningar enligt plan	-774 263	-771 066
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 964 937</b>	<b>-10 190 674</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>70 485 932</b>	<b>71 260 194</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 600 000	4 600 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	71 713 000	64 255 000
	Taxeringsvärde mark	58 000 000	39 000 000
		<b>129 713 000</b>	<b>103 255 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	127 000 000	101 000 000
	Lokaler	2 713 000	2 255 000
		<b>129 713 000</b>	<b>103 255 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 500	27 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 500</b>	<b>27 500</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-27 500	-27 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-27 500</b>	<b>-27 500</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	62 250	62 250	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>62 250</b>	<b>62 250</b>	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-62 250	-62 250	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-62 250</b>	<b>-62 250</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto	73 485	72 700	
	Klientmedel hos SBC	4 230 733	2 894 779	
	Fordringar	0	19 044	
		<b>4 304 218</b>	<b>2 986 523</b>	
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Vid årets början	848 680	1 795 843	
	Reservering enligt stadgar	1 430 000	115 180	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 062 343	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 278 680</b>	<b>848 680</b>	
<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	SBAB	1,870 %	7 760 598	7 894 998
	SBAB	1,180 %	10 129 980	10 187 580
	SBAB	1,570 %	11 000 000	11 000 000
	SBAB	1,420 %	9 300 000	9 300 000
	SBAB	1,410 %	8 260 598	8 394 998
	SBAB	1,920 %	9 844 380	9 901 980
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>56 295 556</b>	<b>56 679 556</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 456 380	-21 228 380
			<b>45 839 176</b>	<b>35 451 176</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 375 556 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.



<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	65 688	62 500
	Sociala avgifter	20 000	20 815
	Ränta	62 955	67 445
	Avgifter och hyror	355 993	351 753
	Revisionsarvode	0	3 750
		<b>504 636</b>	<b>506 263</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen utreder garagegolvet och sättningar på baksidan. Under 2020 kommer styrelsen påbörja utredningar kring kommande åtgärder i underhållsplanen. Huset var inflyttningsklart 1995 och fyller således 25 år i år. Ett firande genomfördes under 2020.

---

## Styrelsens underskrifter

---

HÄGERSTEN den 27/4 2020



Lotta Persson  
Ordförande



Stefan Jonsson  
Sekreterare



Magnus Gunnarsson  
Kassör



Sofia Rasmussen  
Ledamot



Meta Alm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2020



Jan-Erik Forsberg  
Extern revisor

**Till Föreningsstämman i BRF Hägerstenshamnen 5**

**Org.nr 716426-3324**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Hägerstenshamnen 5 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 Maj 2020

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)