

ÅRSREDOVISNING

Brf Hagagatan 44

Org nr 769605-5123

2018-01-01 – 2018-12-31

M

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hagagatan 44 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens nittonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Hagagatan 44 registrerades hos Bolagsverket 2000-03-15.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Reviderad ekonomisk plan upprättades 2003-01-23.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-12-06.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

År 2018 är föreningens artonde hela verksamhetsår. Under året har 3 st överlåtelser gjorts i föreningen.

Under året har följande övriga föreningsaktiviteter genomförts:

- 1 ordinarie föreningsstämma samt en extra stämma
- 10 protokollförda styrelsemöten

Två städdagar med traditionsenlig efterföljande grillning har genomförts.

Extra stämman beslutade att anta nya stadgar för föreningen. Vid mötet deltog Vattenfall för att presentera möjligheten att installera bergvärme till vår förening. Därefter har styrelsen diskuterat frågan men för närvarande beslutat att inte gå vidare i den frågan

Resultatet av den obligatoriska ventilationskontroll (OVK) utreds fortsatt med hjälp av experter och rådgivare för att styrelsen ska ges möjlighet att fatta det bästa beslutet för föreningens medlemmar. Under verksamhetsåret har närvarostyrd belysning i trapphusen installerats med ett gott resultat. Även belysningen på gården har förnyats.

Nya entrédörrar med automatisk dörröppningsfunktion har installerats i alla entrédörrar. Målning av övriga dörrar vid barnvagnsförråd, soprum med mera kommer att målas under 2019. Tvättstugan har fått tre nya tvättmaskiner varav två installeras i början av 2019. Föreningen har drabbats av två vattensador vilka åtgärdats och hanterats med föreningens försäkringsbolag.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2018-04-23.

Monica Sparrman	ordförande
Johan Källsten	sekreterare
Svante Lindgren	kassör
Albin Johansson	ledamot (avgick juni 2018)
Lars Molander	fastighetsansvarig
Anna Hardmeier	ansvarig medlemskontakt
Frank Nordin	informationsansvarig

Styrelsearvoden har ej utgått.

Revisor

Föreningens revisor har varit Mikael Jennel, auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB.
Till ordinarie revisor har reserverats 15 000 kr för revisionsarvode avseende räkenskapsåret 2018.

Valberedning

Valberedningen inför årsstämman 2019 består av

- Helena Carlsson (sammankallande)
- Emmy Fredenklo
- David Sager

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Munin 1 med adress Hagagatan 44, 113 47 Stockholm.
Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1909/10 och totalrenoverad 1979/80, innehåller 33 st bostadslägenheter med en total boarea om 2 212 m² och med följande fördelning

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	Summa
Antal	2	24	7	33
S:a yta	69	1 466	677	2 212

Dessutom innehåller byggnaden 2 st lokaler om totalt ca. 286 m² upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkring via Proinova Agency AB.

Taxeringsvärdet 2018 uppgår till 67 862 000 kr (föregående år 67 862 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	26 000	1 074	27 074
Mark	40 000	788	40 788
Summor	66 000	1 862	67 862

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnadsförda löpande reparationer uppgår till ca 347 tkr (ca 105 tkr föregående år).

Årets underhållsarbeten uppgår till totalt ca 463 tkr (ca 995 tkr) avseende nya entrédörrar samt automatiska dörröppningsfunktioner. Närvarostyrd belysning i trapphusen samt ny belysning på gården.

Årets investeringar uppgår till ca 40 tkr avseende ny tvättmaskin.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Under våren 2019 kommer alla radiatorventiler i föreningen bytas ut mot nya. Energideklaration kommer genomföras samt fortsatt utredning gällande ventilationen i lägenheter och lokaler. Efter utredning av status på fastighetens fasader behöver åtgärder genomföras inom tre år vilket styrelsen tagit med i underhållsplanen. Utredning gällande byte alternativ renovering av fönster startas upp och beslut om åtgärd tas under verksamhetsåret. Renovering av fönsterpartier mot Hagagatan kommer genomföras under våren.

Vår gemensamma gård är viktig för alla medlemmar och hyresgäster, den behöver få en upprustning och frågan kommer behandlas vid årsstämman.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetskötsel har ombesörjts av Fastighetsägarna Stockholm.
Fastighetsstädning har ombesörjts av Markowski.

Per 2018-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 3 854 000 kr (föregående år 3 854 000 kr).
Uttagna och ställda panter 15 585 491 kr. Eventualförpliktelser inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Föreningens e-post är ordf.brf44@gmail.com

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 33 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 30 st med bostadsrätt samt 3 st med hyresrätt.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen och avgående medlemmar har beviljats utträde ur föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5 % av ett basbelopp.

Förändringar i medlemsantalet	2018	2017
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	43	43
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	44	43

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 635 558	1 534 865	1 564 788	1 570 456
Resultat efter finansiella poster	- 383 229	- 806 300	34 639	193 113
Balansomslutning	42 546 986	42 831 553	43 614 091	39 849 298
Kassa och bank	3 887 392	3 903 281	4 176 027	1 228 229
Soliditet	90%	90%	90%	90%
Belåningsgrad	6%	6%	6%	7%
Fastighetslån kr/m ² (BR-yta)	1 889	1 889	1 889	1 919
Skuldkvot	2,3	2,5	2,4	2,4
Årsavgift kr/m ² /år	521	521	549	549
Bostadshyra kr/m ² /år	1 389	1 379	1 350	1 338
Värme kr/m ² (tot-yta), löp. pris	138	136	122	117
Räntebärande nettoskuld	- 33 392	- 49 281	- 322 027	2 625 771
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	166	208	186	230

Uppgifter om årsavgift och hyra avser genomsnittliga nivåer vid bokslutsdagen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 758 045	8 136 851	1 131 663	- 611 802	- 806 300	38 608 457
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			203 586	- 203 586		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 995 159	995 159		
Balanseras i ny räkning				- 806 300	806 300	
Årets resultat					- 383 229	- 383 229
Belopp vid årets utgång	30 758 045	8 136 851	340 090	- 626 529	- 383 229	38 225 228

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 626 529
Årets resultat	- 383 229
Summa	- 1 009 758

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	203 586
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 340 090
Balanseras i ny räkning	- 873 254
Summa	- 1 009 758

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2019.

Resultaträkning

	Not	2018	2017
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 635 558	1 534 865
Övriga rörelseintäkter	2	<u>15 184</u>	<u>9 301</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 650 742	1 544 166
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 1 677 506	- 1 999 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 334 602</u>	<u>- 330 551</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 012 108	- 2 329 760
<i>Rörelseresultat</i>		- 361 366	- 785 594
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 879	15 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 35 742</u>	<u>- 35 835</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 21 863	- 20 706
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 383 229	- 806 300
<i>Årets resultat</i>		- 383 229	- 806 300

e- MP
MS CH
20 2
LN

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	38 461 073	38 786 071
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>69 351</u>	<u>38 449</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		38 530 424	38 824 520
Summa anläggningstillgångar		38 530 424	38 824 520
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 211	0
Övriga fordringar		266	276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>119 693</u>	<u>103 476</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		129 170	103 752
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>3 887 392</u>	<u>3 903 281</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		3 887 392	3 903 281
Summa omsättningstillgångar		4 016 562	4 007 003
SUMMA TILLGÅNGAR		42 546 986	42 831 553

Handwritten signatures and initials in blue ink.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 894 896	38 894 896
Fond yttre underhåll		<u>340 090</u>	<u>1 131 663</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		39 234 986	40 026 559
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 626 529	- 611 802
Årets resultat		<u>- 383 229</u>	<u>- 806 300</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 009 758	- 1 418 102
SUMMA EGET KAPITAL		38 225 228	38 608 457
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 854 000	3 854 000
Övriga skulder	9	<u>140 625</u>	<u>140 625</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 994 625	3 994 625
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		82 907	60 141
Skatteskulder	10	3 176	5 188
Övriga skulder		16 075	6 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>224 975</u>	<u>157 055</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		327 133	228 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 546 986	42 831 553

Handwritten signature and initials:
 e-my
 MS
 2018
 se

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Räntebärande nettoskuld uttrycks som fastighetslåneskuld minus likvida medel.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med minst 203 586 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut. Enligt K2 bokförs reserveringen till fonden efter beslut av föreningsstämma.

Avskrivningar

Avskrivningar sker plan enligt med en avskrivningstid baserad på anläggningstillgångens livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Underhållspost 2005 tak, fönster	20 år
Underhållspost 2006 badrum	20 år
Underhållspost 2006 taksäkerhet, förråd, fibernät	20 år
Underhållspost 2007 entreport, förråd	25 år
Underhållspost 2007 balkonger	50 år
Underhållspost 2008 lägenheter	20 år
Underhållspost 2008 gård	25 år
Underhållspost 2010 värmecentral, hiss	25 år
Underhållspost 2016 ny lägenhet	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	1 063 056	1 077 039
Hysesintäkter bostäder	235 388	234 908
Hysesintäkter lokaler	337 114	222 918
Summa	1 635 558	1 534 865

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2018	2017
Brandkontoret, utdelning	7 122	5 967
Avgifter för andrahandsuthyrning	6 925	0
Överlåtelseavgifter	1 137	3 334
Summa	15 184	9 301

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
---------------------------------------	-------------	-------------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel serviceavtal, hiss, snö	58 220	53 569
Elavgifter	31 906	27 783
Fjärrvärme	345 300	340 923
Sotning	0	29 196
Vatten	54 603	52 061
Städning, klottersanering	34 280	33 142
Renhållning hushållssopor	25 715	33 444
Reparationer fastigheten	347 478	105 268
Övriga fastighetskostnader	21 286	14 336
Fastighetsavgift/-skatt	62 741	62 015
Fastighetsförsäkring	73 530	71 145
Kabel-TV och bredband	55 393	55 393
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 110 452	878 275

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	48 986	48 772
Revisionskostnad	14 658	14 658
Övriga förvaltningskostnader	35 435	58 064
Bankavgifter	4 284	4 281
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	103 363	125 775

<i>Summa driftskostnader</i>	1 213 815	1 004 050
------------------------------	-----------	-----------

Underhållskostnader

Renovering terrasser	0	861 575
Taksäkerhet	0	51 484
Förråd i gathus 2 st	0	16 281
Säkerhetsdörrar	275 692	46 275
OVK-besiktning, åtgärder	32 980	19 544
Projektering fasadrenovering	12 704	0
Tvättstuga	6 968	0
Miljöbelysning	63 518	0
Låsarbeten	71 829	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	463 691	995 159

Summa	1 677 506	1 999 209
--------------	------------------	------------------

Inga anställda finns och inga löner och ersättningar har utbetalats.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 985 778	41 985 778
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	41 985 778	41 985 778
Ingående avskrivningar	- 3 199 707	- 2 874 709
Årets avskrivningar	<u>- 324 998</u>	<u>- 324 998</u>
Utgående avskrivningar	- 3 524 705	- 3 199 707
Redovisat värde	38 461 073	38 786 071
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	27 074 000	27 074 000
Mark	<u>40 788 000</u>	<u>40 788 000</u>
Summa	67 862 000	67 862 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 300	125 300
Inköp	<u>40 506</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	165 806	125 300
Ingående avskrivningar	- 86 851	- 81 298
Årets avskrivningar	<u>- 9 604</u>	<u>- 5 553</u>
Utgående avskrivningar	- 96 455	- 86 851
Redovisat värde	69 351	38 449

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsägarna hyresförhandling	2 125	2 125
Kabel-TV kv 1	17 485	13 848
Upplupen utgående moms	24 072	13 973
Fastighetsförsäkring per december	76 011	73 530
Summa	119 693	103 476

Not 7 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken affärskonto	420 029	447 819
Nordea affärskonto (kredit 500 tkr)	- 343 950	- 341 972
SBAB sparkonto	3 811 313	3 797 434
Summa	3 887 392	3 903 281

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2018-12-31	2017-12-31
SEB	0,88	2020-10-28 90 d	0	1 428 000	1 428 000
SEB	0,88	2020-10-28 90 d	0	2 426 000	2 426 000
Summa			0	3 854 000	3 854 000
varav långfristig del				3 854 000	3 854 000
varav kortfristig del				0	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	6%	6%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 889	1 889

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	15 585 491	15 585 491
Summa ställda säkerheter	15 585 491	15 585 491

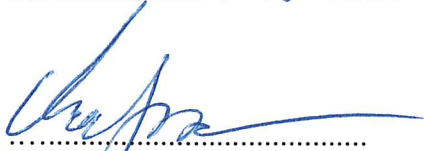
Not 9 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Hysesdeposition lokal 134 MehMam (inb 171114)	140 625	140 625
Summa	140 625	140 625

Not 10 Skatteskulder	2018-12-31	2017-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2016	0	61 906
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017	62 015	62 015
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2018	62 741	0
Inbetald preliminärskatt	- 121 580	- 118 733
Summa	3 176	5 188

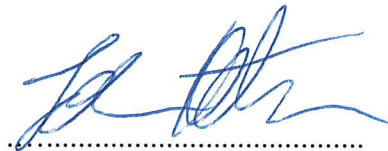
**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	46 050	21 572
Upplupen bankavgift	284	264
Upplupen kostnad el	6 853	4 564
Upplupen kostnad städning	2 599	0
Upplupen kostnad vattenskada	9 288	0
Beräknad upplupen räntekostnad	1 223	1 190
Förutbetalda avgifter och hyror	143 678	114 465
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	15 000
Summa	224 975	157 055

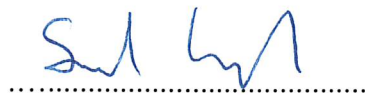
Stockholm den 21/2 2019.



Monica Sparrman
Ordförande



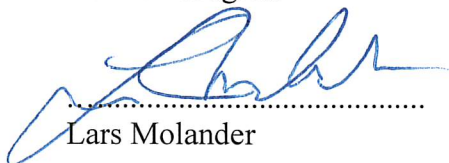
Johan Källsten



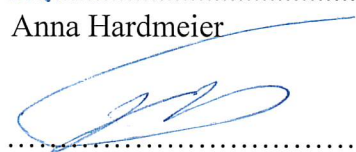
Svante Lindgren



Anna Hardmeier



Lars Molander



Frank Nordin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/2 2019.



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Flerårsöversikt (tkr)

	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter							
Årsavgifter	1063,0	1077,0	1103,6	1102,2	1102,0	1101,9	1078,3
Hysesintäkter bostäder	235,4	234,9	231,8	230,1	226,4	218,0	256,6
Hysesintäkter lokaler	337,1	222,9	229,4	238,1	238,4	238,6	237,4
Övriga intäkter	15,2	9,3	12,7	12,5	9,5	8,1	6,0
S:a intäkter	1650,7	1544,1	1577,5	1582,9	1576,3	1566,6	1578,3
Driftskostnader							
Fastighetsservice, hiss	-58,2	-48,6	-59,4	-50,0	-43,8	-75,4	-53,4
Snöröjning	0	-5,0	-5,6	-6,4	0	0	-32,6
Elavgifter	-31,9	-27,8	-27,9	-25,8	-28,9	-34,4	-29,8
Fjärrvärme	-345,3	-340,9	-311,1	-295,5	-308,7	-351,8	-340,6
Sotning	0	-29,2	-16,3	0	0	0	0
Vatten	-54,6	-52,1	-49,4	-44,1	-44,1	-42,4	-50,0
Städning	-34,3	-33,1	-36,1	-35,7	-30,5	-36,8	-35,4
Sopor	-25,7	-33,4	-32,5	-31,3	-34,5	-31,4	-29,2
Reparationer	-347,5	-105,3	-184,0	-183,8	-109,8	-161,9	-141,8
Övr fastighetskostnader	-21,3	-14,3	-18,1	-22,0	-23,2	-25,8	-17,0
Fastighetsskatt	-62,7	-62,0	-61,9	-59,1	-58,2	-58,0	-61,9
Fastighetsförsäkring	-73,5	-71,1	-58,0	-57,1	-45,3	-41,8	-32,4
Kabel-TV o. bredband	-55,4	-55,4	-55,2	-55,1	-55,2	-40,2	-35,2
Förvaltning	-49,0	-48,8	-48,8	-49,2	-48,8	-48,6	-48,7
Revison	-14,7	-14,6	-14,6	-24,3	-16,8	-13,4	-13,4
Övriga förvaltningskostnader	-35,4	-58,1	-103,4	-20,9	-29,1	-40,2	-127,7
Bankkostnader	-4,3	-4,3	-5,6	-6,2	-4,6	-4,2	-3,9
S:a driftskostnader	-1213,8	-1004,0	-1087,9	-966,5	-881,5	-1006,3	-1053,0
Resultat efter driftskostnader	436,9	540,1	489,6	616,4	694,8	560,3	525,3
Underhållskostnader	-463,7	-995,2	-98,7	-107,1	-58,1	-298,6	0
Resultat efter underhållskostnad	-26,8	-455,1	390,9	509,3	636,7	261,7	525,3
Ränteintäkter	13,9	15,1	6,1	8,1	18,3	21,1	2,2
Räntekostnader	-35,7	-35,8	-30,1	-42,5	-131,5	-171,5	-234,5
S:a finansiella intäkter & kostnader	-21,8	-20,7	-24,0	-34,4	-113,2	-150,4	-232,3
Resultat efter fin. poster o skatt	-48,6	-475,8	366,9	474,9	523,5	111,3	293,0
Avskrivning byggnad	-325,0	-325,0	-325,0	-277,1	-277,1	-235,9	-235,9
Avskrivning byggnadsinvent.	-9,6	-5,5	-7,3	-4,7	-4,7	-1,7	-6,9
Årets resultat	-383,2	-806,3	34,6	193,1	241,7	-126,3	50,2

EM
KSC

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hagagatan 44

Org.nr 769605-5123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagagatan 44 räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

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 *Revisorers 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Hagagatan 44 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 22 februari 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mikael Jennel".

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor