

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Hagagatan 44**

Org nr 769605-5123

**2019-01-01 – 2019-12-31**

*MJ*  
*en*  
*SV*  
*MS*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hagagatan 44 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens tjugonde 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 2019 är föreningens nittonde hela verksamhetsår. Under året har 6 st överlåtelser gjorts i föreningen.

Under året har följande övriga föreningsaktiviteter genomförts:

- 1 ordinarie föreningsstämma.
- 10 protokollförda styrelsemöten

Två välbesökta städdagar med traditionsenlig efterföljande grillning har genomförts.

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. Målning av övriga dörrar, barnvagnsförråd, soprum, trädgårdsförråd och dörr till källaren har målats om under 2019. Föreningen har under verksamhetsåret hanterat två vattenskador vilka åtgärdats och viss ersättning har utgått från föreningens försäkringsbolag. Under våren 2019 har alla radiatorventiler i föreningen bytas ut mot nya. Renovering av fönsterpartier på gatunivå mot Hagagatan har genomförts.

### Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2019-04-24.

Monica Sparrman	ordförande
Anna Hardmeier,	sekreterare
Roy Forsberg,	ledamot, från september 2019 kassör
Svante Lindgren,	kassör till och med augusti. Därefter flyttat.
Lars Molander,	fastighetsansvarig
Johan Källsten,	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 2019.

## Valberedning

Valberedningen inför årsstämman 2020 består av

- Emmy Fredenklo (sammankallande)
- Henrik Lindholm
- 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 m<sup>2</sup> 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 två lokaler om totalt ca. 286 m<sup>2</sup> upplåtna med hyresrätt.

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

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 94 450 000 kr (föregående år 67 862 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	32 000	1 151	33 151
Mark	60 000	1 299	61 299
Summor	92 000	2 450	94 450

## Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnadsförda löpande reparationer uppgår till ca 347 tkr (ca 347 tkr föregående år). Stor del av den kostnaden hänförs till reparation av vattenskador som inte täkts via föreningens fastighetsförsäkring.

Årets underhållsarbeten uppgår till totalt ca 502 tkr (ca 463 tkr) enligt not nummer 3.

Årets investeringar uppgår till 80 tkr (40 tkr) avseende två nya tvättmaskiner.

## Framtida planerat underhåll och investeringar

Styrelsen har beslutat att via projektbyrån Helm arbeta fram ett förfrågningsunderlag för intagande av offerter för fasadrenovering samt byte av fönster. I det fall handlingar finns framme till stämman kommer dessa att presenteras. Senaste föreningsstämman beslutade att tillsätta en gårdsgrupp med uppdrag att ta fram underlag för uppgradering av gården. Med anledning av eventuellt fasad och fönsterarbete har endast mindre åtgärder skett under 2019.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetssskötsel har ombesörjts av Fastighetsägarna Stockholm.

Fastighetsstädning har ombesörjts av firma Martyna Markowska.

Per 2019-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 3 854 000 kr (föregående år 3 854 000 kr).  
Uttaga 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](mailto:ordf.brf44@gmail.com)

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

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

Under året har 6 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 procent av ett basbelopp.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om 10 procent av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	44	43
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 8	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	45	44

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 695 480	1 635 558	1 534 865	1 564 788
Resultat efter finansiella poster	- 398 056	- 383 229	- 806 300	34 639
Balansomslutning	42 152 942	42 546 986	42 831 553	43 614 091
Kassa och bank	3 745 246	3 887 392	3 903 281	4 176 027
Soliditet	90%	90%	90%	90%
Belåningsgrad	4%	6%	6%	6%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> (BR-yta)	1 889	1 889	1 889	1 889
Skuldkvot	2,3	2,3	2,5	2,4
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år	521	521	521	549
Bostadshyra kr/m <sup>2</sup> /år	1 438	1 389	1 379	1 350
Värme kr/m <sup>2</sup> (tot-yta), löp. pris	136	138	136	122
Räntebärande nettoskuld	108 754	- 33 392	- 49 281	- 322 027
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot)	179	166	208	186

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	340 090	- 626 529	- 383 229	38 225 228
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			203 586	- 203 586		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 340 090	340 090		
Balanseras i ny räkning				- 383 229	383 229	
Årets resultat					- 398 056	- 398 056
Belopp vid årets utgång	30 758 045	8 136 851	203 586	- 873 254	- 398 056	37 827 172

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 873 254
Årets resultat	- 398 056
Summa	- 1 271 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

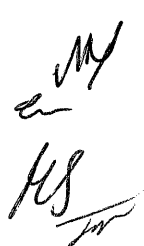
Reservering fond för yttre underhåll	283 350
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 203 586
Balanseras i ny räkning	- 1 351 074
Summa	- 1 271 310

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 2020.

## Resultaträkning

	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 695 480	1 635 558
Övriga rörelseintäkter	2	<u>15 231</u>	<u>15 184</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 710 711	1 650 742
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 1 738 577	- 1 677 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 342 602</u>	<u>- 334 602</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 081 179	- 2 012 108
<i>Rörelseresultat</i>		- 370 468	- 361 366
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 089	13 879
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 40 677</u>	<u>- 35 742</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 27 588	- 21 863
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 398 056	- 383 229
<i>Årets resultat</i>		<b>- 398 056</b>	<b>- 383 229</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	38 136 075	38 461 073
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>131 747</u>	<u>69 351</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		38 267 822	38 530 424
Summa anläggningstillgångar			
		38 267 822	38 530 424
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 324	9 211
Övriga fordringar		255	266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>137 295</u>	<u>119 693</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		139 874	129 170
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>3 745 246</u>	<u>3 887 392</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		3 745 246	3 887 392
Summa omsättningstillgångar			
		3 885 120	4 016 562
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 152 942</b>	<b>42 546 986</b>

*en M*  
*JS*  
*JM*

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 894 896	38 894 896
Fond yttre underhåll		<u>203 586</u>	<u>340 090</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		39 098 482	39 234 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 873 254	- 626 529
Årets resultat		<u>- 398 056</u>	<u>- 383 229</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 271 310	- 1 009 758
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 827 172</b>	<b>38 225 228</b>
<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		89 479	82 907
Skatteskulder	10	7 417	3 176
Övriga skulder		15 939	16 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>218 310</u>	<u>224 975</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		331 145	327 133
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 152 942</b>	<b>42 546 986</b>



## 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 m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> 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 283 350 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

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 063 056	1 063 056
Hysesintäkter bostäder	247 272	235 388
Hysesintäkter lokaler	385 152	337 114
<b>Summa</b>	<b>1 695 480</b>	<b>1 635 558</b>

<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Brandkontoret, utdelning	7 122	7 122
Avgifter för andrahandsuthyrning	0	6 925
Överlåtelseavgifter	8 109	1 137
<b>Summa</b>	<b>15 231</b>	<b>15 184</b>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
---------------------------------------	-------------	-------------

*Driftskostnader*

*Fastighetskostnader*

Fastighetskötsel serviceavtal, hiss, snö	54 406	58 220
Elavgifter	31 605	31 906
Fjärrvärme	340 620	345 300
Vatten	55 623	54 603
Städning, klottersanering	38 560	34 280
Renhållning hushållssopor	27 009	25 715
Reparationer fastigheten	319 835	265 863
Reparationer hiss	27 313	81 615
Övriga fastighetskostnader	20 649	21 286
Fastighetsavgift/-skatt	69 941	62 741
Fastighetsförsäkring	76 011	73 530
Kabel-TV och bredband	<u>69 944</u>	<u>55 393</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 131 516	1 110 452

*Förvaltningskostnader*

Förvaltningskostnader	50 490	48 986
Revisionskostnad	15 024	14 658
Övriga förvaltningskostnader	34 782	35 435
Bankavgifter	<u>4 240</u>	<u>4 284</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	104 536	103 363

<i>Summa driftskostnader</i>	1 236 052	1 213 815
------------------------------	-----------	-----------

*Underhållskostnader*

Säkerhetsdörrar (2018)	0	275 692
OVK-besiktning, åtgärder (2018)	0	32 980
Tvättstuga (2018)	0	6 968
Miljöbelysning (2018)	0	63 518
Låsarbeten (2018)	0	71 829
Projektering fasadrenovering	8 380	12 704
Byte elstigare, elcentral	114 639	0
Energideklaration	11 726	0
Rörarbeten	29 654	0
Renovering fönster gatunivå, samt målning av dörrar på gård	111 475	0
Byte radiatorventiler	159 125	0
Avgasare	<u>67 526</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	502 525	463 691

<b>Summa</b>	<b>1 738 577</b>	<b>1 677 506</b>
--------------	------------------	------------------

Inga anställda finns och inga löner och ersättningar har utbetalats.

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
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	- 3 524 705	- 3 199 707
Årets avskrivningar	<u>- 324 998</u>	<u>- 324 998</u>
Utgående avskrivningar	- 3 849 703	- 3 524 705
<b>Redovisat värde</b>	<b>38 136 075</b>	<b>38 461 073</b>
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	33 151 000	27 074 000
Mark	<u>61 299 000</u>	<u>40 788 000</u>
Summa	94 450 000	67 862 000

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	165 806	125 300
Inköp	<u>80 000</u>	<u>40 506</u>
Utgående anskaffningsvärden	245 806	165 806
Ingående avskrivningar	- 96 455	- 86 851
Årets avskrivningar	<u>- 17 604</u>	<u>- 9 604</u>
Utgående avskrivningar	- 114 059	- 96 455
<b>Redovisat värde</b>	<b>131 747</b>	<b>69 351</b>

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsägarna hyresförhandling	0	2 125
Kabel-TV kv 1	17 487	17 485
Upplupen utgående moms	24 450	24 072
Fastighetsförsäkring per december	95 358	76 011
<b>Summa</b>	<b>137 295</b>	<b>119 693</b>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	267 731	420 029
Nordea affärskonto (kredit 500 tkr)	- 346 887	- 343 950
SBAB sparkonto	3 824 402	3 811 313
<b>Summa</b>	<b>3 745 246</b>	<b>3 887 392</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2019-12-31	2018-12-31
SEB	1,05	2020-10-28 90 d	0	1 428 000	1 428 000
SEB	1,05	2020-10-28 90 d	0	2 426 000	2 426 000
<b>Summa</b>			0	<b>3 854 000</b>	<b>3 854 000</b>
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	4 %	6 %
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 889	1 889

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>15 585 491</u>	<u>15 585 491</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 585 491</b>	<b>15 585 491</b>


<b>Not 9 Övriga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Hysesdeposition lokal 134 MehMam (inb 171114)	140 625	140 625
<b>Summa</b>	<b>140 625</b>	<b>140 625</b>

<b>Not 10 Skatteskulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017	0	62 015
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2018	0	62 741
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2019	69 941	0
Inbetald preliminärskatt	- 62 524	- 121 580
<b>Summa</b>	<b>7 417</b>	<b>3 176</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupen kostnad fjärrvärme	45 020	46 050
Upplupen bankavgift	248	284
Upplupen kostnad el	4 106	6 853
Upplupen kostnad städning	0	2 599
Upplupen kostnad vattenskada	2 104	9 288
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	13 801	0
Beräknad upplupen räntekostnad	1 477	1 223
Förutbetalda avgifter och hyror	136 554	143 678
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>218 310</b>	<b>224 975</b>

Stockholm den 11 / 2 2020.

  
Monica Sparrman  
Ordförande

  
Roy Forsberg

  
Johan Källsten


  
Anna Hardmeier

  
Lars Molander

  
Frank Nordin

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2020.

  
Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor  
Baker Tilly Stockholm KB

## 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 2019.

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 2019-12-31 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 *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 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. Riskerna 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 2019 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 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 24 mars 2020

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

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor

**Flerårsöversikt (tkr)**

	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	1063,1	1063,0	1077,0	1103,6	1102,2	1102,0	1101,9
Hysesintäkter bostäder	247,3	235,4	234,9	231,8	230,1	226,4	218,0
Hysesintäkter lokaler	385,1	337,1	222,9	229,4	238,1	238,4	238,6
Övriga intäkter	15,2	15,2	9,3	12,7	12,5	9,5	8,1
<b>S:a intäkter</b>	<b>1710,7</b>	<b>1650,7</b>	<b>1544,1</b>	<b>1577,5</b>	<b>1582,9</b>	<b>1576,3</b>	<b>1566,6</b>
<b>Driftskostnader</b>							
Fastighetsservice, hiss	-49,3	-58,2	-48,6	-59,4	-50,0	-43,8	-75,4
Snöröjning	-5,1	0	-5,0	-5,6	-6,4	0	0
Elavgifter	-31,6	-31,9	-27,8	-27,9	-25,8	-28,9	-34,4
Fjärrvärme	-340,6	-345,3	-340,9	-311,1	-295,5	-308,7	-351,8
Sotning	0	0	-29,2	-16,3	0	0	0
Vatten	-55,6	-54,6	-52,1	-49,4	-44,1	-44,1	-42,4
Städning	-38,6	-34,3	-33,1	-36,1	-35,7	-30,5	-36,8
Sopor	-27,0	-25,7	-33,4	-32,5	-31,3	-34,5	-31,4
Reparationer	-347,1	-347,5	-105,3	-184,0	-183,8	-109,8	-161,9
Övr fastighetskostnader	-20,7	-21,3	-14,3	-18,1	-22,0	-23,2	-25,8
Fastighetsskatt	-69,9	-62,7	-62,0	-61,9	-59,1	-58,2	-58,0
Fastighetsförsäkring	-76,0	-73,5	-71,1	-58,0	-57,1	-45,3	-41,8
Kabel-TV o. bredband	-70,0	-55,4	-55,4	-55,2	-55,1	-55,2	-40,2
Förvaltning	-50,5	-49,0	-48,8	-48,8	-49,2	-48,8	-48,6
Revison	-15,0	-14,7	-14,6	-14,6	-24,3	-16,8	-13,4
Övriga förvaltningskostnader	-34,8	-35,4	-58,1	-103,4	-20,9	-29,1	-40,2
Bankavgifter	-4,2	-4,3	-4,3	-5,6	-6,2	-4,6	-4,2
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-1236,0</b>	<b>-1213,8</b>	<b>-1004,0</b>	<b>-1087,9</b>	<b>-966,5</b>	<b>-881,5</b>	<b>-1006,3</b>
<b>Resultat efter driftskostnader</b>	<b>474,7</b>	<b>436,9</b>	<b>540,1</b>	<b>489,6</b>	<b>616,4</b>	<b>694,8</b>	<b>560,3</b>
Underhållskostnader	-502,5	-463,7	-995,2	-98,7	-107,1	-58,1	-298,6
<b>Resultat efter underhållskostnad</b>	<b>-27,8</b>	<b>-26,8</b>	<b>-455,1</b>	<b>390,9</b>	<b>509,3</b>	<b>636,7</b>	<b>261,7</b>
Ränteintäkter	13,1	13,9	15,1	6,1	8,1	18,3	21,1
Räntekostnader	-40,7	-35,7	-35,8	-30,1	-42,5	-131,5	-171,5
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b>	<b>-27,6</b>	<b>-21,8</b>	<b>-20,7</b>	<b>-24,0</b>	<b>-34,4</b>	<b>-113,2</b>	<b>-150,4</b>
<b>Resultat efter fin. poster o skatt</b>	<b>-55,4</b>	<b>-48,6</b>	<b>-475,8</b>	<b>366,9</b>	<b>474,9</b>	<b>523,5</b>	<b>111,3</b>
Avskrivning byggnad	-325,0	-325,0	-325,0	-325,0	-277,1	-277,1	-235,9
Avskrivning byggnadsinvent.	-17,6	-9,6	-5,5	-7,3	-4,7	-4,7	-1,7
<b>Årets resultat</b>	<b>-398,0</b>	<b>-383,2</b>	<b>-806,3</b>	<b>34,6</b>	<b>193,1</b>	<b>241,7</b>	<b>-126,3</b>

