

2020

Årsredovisning

Brf Haga 4:39

Org.nr: 769604-9548



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Haga 4:39 i samarbete med
Persson & Bergström Förvaltning AB - www.pbforvaltning.se

Styrelsen för Brf Haga 4:39 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Haga 4:39 registrerades den 1999-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2000-01-14 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-05-10.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Solna Haga 4:39 med adress Olof af Acrels väg 5 i Solna kommun. Föreningen förvärvade fastigheten Solna Haga 4:39 med äganderätt i januari 2000. På fastigheten finns ett flerbostadshus med sju bostadsplan och med källarplan. Flerbostadshuset byggdes 1959.

Föreningen är medlem i samfälligheten Haga ga:2 som är en gemensamhetsanläggning som utför förvaltning, drift och skötsel av vägar, lekplatser, park/gräsmattor, sophantering samt parkeringsplatser.

Föreningen är även medlem i samfälligheten Haga ga:3 som är en gemensamhetsanläggning för fjärrvärme för försörjning av värme och varmvatten. Medlemmarna i denna gemensamhetsanläggning har under verksamhetsåret kommit överens om att denna anläggning skall avvecklas och att medlemmarna själva får sörja för egen produktion av värme och varmvatten.

Fastighetens uppvärmning sker nu med nyinstallerad fjärrvärmeanläggning. Värmen distribueras i fastigheten med ett vattenburet radiatorsystem.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

d

TS op
MS

Lägenheter

Föreningen upplåter 79 st lägenheter med bostadsrätt.
Inga uthyrbara lokaler finns.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

1 rkv	77 st	2 009 kvm
1 rok	1 st	28 kvm
<u>2 rok</u>	<u>1 st</u>	<u>41 kvm</u>
Sa	79 st	2 078 kvm

Teknisk status

I anslutning till föreningens förvärv av fastigheten under 2000 genomfördes renovering av gemensamma utrymmen. De åtgärder som genomfördes var bl a målning och ny belysning i trapphus, ny golvbeläggning i trapphus, ny entréport med tillhörande utvändigt skärmtak, ny tvättstuga inkl maskiner och övrig utrustning, nytt relaxrum och gym och nya förråd med troax galler.

Här nedan framgår underhåll som har genomförts eller planeras.

<u>Genomfört underhåll</u>	<u>År</u>
Byte av elservisledning	2000
Renovering av avloppsledningssystem (rörinfodring)	2015
Installation av postboxar	2018
Renovering av hiss	2018
Målning av trapphus	2019
Byte av passersystem	2019

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Renovering av balkonger	2021-2022

Investering

Styrelsen har under verksamhetsåret dels tecknat avtal med Stockholm Exergi AB om leverans av värme samt dels investerat i en ny produktionsanläggning för värme och och varmvatten i form av en fjärrvärmeanläggning.

Förvaltning

Förvaltningsavtal avseende ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har tecknats med Persson & Bergström Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Medlemmar och överlåtelse

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 79 st.
Under året har 11 st överlåtelse med bostadsrätt skett helt eller delvis av föreningens medlemslägenheter.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång:	109 st
Nya medlemmar under året:	15 st
Avgående medlemmar under året:	-11 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	113 st

d

FK
OP MG

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Mikael Göransson, ledamot och ordförande

Fredrik Sjöborg, ledamot

Oskar Paldanius, ledamot

Mathias Granqvist, ledamot

Robin Juthberg, suppleant

Valberedning

Stämman har inte utsett någon valberedning.

Revisor

Till revisor på stämman valdes Carina Toresson, Toresson Revision AB.

Stämma och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 30 juni 2020.

Styrelsen har under året avhållit 10 st protokollförda möten.

Händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret 2020.

Konsekvenser av Covid -19

Föreningens finansiella ställning eller i övrigt har under verksamhetsåret inte påverkats på grund av Covid-19. Föreningne har inte heller upplevt några försenade betalningar avseende årsavgifter och hyresintäkter utöver normalt.

Resultatsammanfattning

Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2020 är -35 kkr (föregående år -61 kkr). Resultatet är en försämring i förhållande till föregående år med 26 kkr. I resultatet ingår avskrivningar med -199 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens lån

Föreningen har vid årets utgång lån på ca 10,3 Mkr. Föreningens medelränta under året har varit ca 1,63 %. Föreningens belåningsgrad uppgår till 4 955 kr per kvm bostadsrättsyta.

Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 1 828 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 1 731 kkr. Kassaflödet under året har minskat med ca 97 kkr justerat för kortfristiga skulder, fordringar och amorteringar.

d

FS
op
MS

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 935	1 912	1 915	2 260	1 967
Resultat efter finansiella poster	-35	-61	-380	170	161
Soliditet	50	52	54	53	53

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 479 110	158 000	827 500	-5 109 078	-61 262	12 294 270
Disposition av föreg års resultat				-61 262	61 262	0
Fond för yttre underhåll			138 600	-138 600		0
Årets resultat					-35 222	-35 222
Belopp vid årets utgång	16 479 110	158 000	966 100	-5 308 940	-35 222	12 259 048

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 170 340
avsättes till fond för yttre underhåll	-138 600
årets förlust	-35 222
	-5 344 162
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 344 162
	-5 344 162

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

U

FK
OP
MS

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	2	1 935 182	1 912 370
Summa rörelseintäkter		1 935 182	1 912 370
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 514 545	-1 555 399
Övriga externa kostnader	4	-56 433	-55 867
Avskrivningar	5, 6	-199 746	-205 400
Summa rörelsekostnader		-1 770 724	-1 816 666
Rörelseresultat		164 458	95 705
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 681	-156 967
Summa finansiella poster		-199 681	-156 967
Resultat efter finansiella poster		-35 223	-61 262
Resultat före skatt		-35 223	-61 262
Årets resultat		-35 223	-61 262

d

SS
OP MG

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

21 087 894

21 285 150

Inventarier, verktyg och installationer

6

626 260

0

Summa materiella anläggningstillgångar

21 714 154

21 285 150

Summa anläggningstillgångar

21 714 154

21 285 150

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

360 846

292 657

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

124 237

117 353

Summa kortfristiga fordringar

485 083

410 010

Kassa och bank

Kassa och bank

1 731 125

1 828 171

Summa kassa och bank

1 731 125

1 828 171

Summa omsättningstillgångar

2 216 208

2 238 181

SUMMA TILLGÅNGAR

23 930 362

23 523 331

U

OP
MG

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 479 110	16 479 110
Kapitaltillskott	158 000	158 000
Fond för yttre underhåll	966 100	827 500
Summa bundet eget kapital	17 603 210	17 464 610

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 308 941	-5 109 078
Årets resultat	-35 223	-61 262
Summa fritt eget kapital	-5 344 164	-5 170 340
Summa eget kapital	12 259 046	12 294 270

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut	8	10 227 722	10 295 790
Summa långfristiga skulder		10 227 722	10 295 790

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	68 068	68 068
Leverantörsskulder		687 419	399 678
Förutbetalda avgifter		124 847	139 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	563 260	325 564
Summa kortfristiga skulder		1 443 594	933 271

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 930 362

23 523 331

0

HA 6
OP MG

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad: 100 år

Inventarier och installationer: 5 år

Undercentral: 25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2020	2019
Årsavgifter	1 783 612	1 783 464
Kabel-TV/Bredbandstillägg	127 020	127 020
Övriga intäkter	24 550	1 886
	1 935 182	1 912 370

0

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Värme	358 020	282 626
El	201 004	218 935
Vatten	192 000	16 000
Fastighetsskötsel och förvaltning enlit avtal	231 732	228 540
Fastighetsskötsel utöver avtal	33 642	21 647
Städning och snöröjning	54 096	57 202
Försäkring fastighet	60 027	60 188
Samfälligheten Haga ga:2	15 918	54 720
Kabel TV	103 680	103 680
Förbruknings - Inventarier / material	7 845	4 747
Hiss besiktning / serviceavtal	8 827	2 420
Övriga besiktningar	0	3 060
Grovsopor	0	1 560
Reparation bostäder	3 887	2 658
Reparation försäkringsskada	0	4 263
Reparation gemensamma utrymmen	24 637	17 075
Reparation tvättstuga	62 003	21 619
Reparation installationer	11 251	13 192
Reparation undercentral	1 770	26 074
Reparation övriga	14 832	6 045
Underhåll övrigt	3 726	0
Underhåll trapphus	0	121 911
Underhåll gemensamma utrymmen	0	178 454
Fastighetsskatt	112 891	108 783
Underhåll utvändigt	12 757	0
	1 514 545	1 555 399

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Dataskommunikation	5 246	2 822
Konsultarvoden	0	22 295
Revisionsarvode	23 500	17 500
Övriga förvaltningskostnader	18 474	3 948
Serviceavgifter till branschorganisation	5 184	5 142
Bankkostnader	4 029	4 160
	56 433	55 867

U

14
OP 1415

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	25 220 530	25 220 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 220 530	25 220 530
Ingående avskrivningar	-3 935 380	-3 738 124
Årets avskrivningar	-197 256	-197 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 132 636	-3 935 380
Utgående redovisat värde	21 087 894	21 285 150
Taxeringsvärden byggnader	21 200 000	21 200 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	46 200 000	46 200 000
Bokfört värde byggnader	15 592 994	15 790 250
Bokfört värde mark	5 494 900	5 494 900
	21 087 894	21 285 150

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	550 412	550 412
Inköp	628 750	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 179 162	550 412
Ingående avskrivningar	-550 412	-542 268
Årets avskrivningar	-2 490	-8 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-552 902	-550 412
Utgående redovisat värde	626 260	0

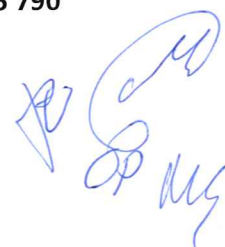
Not 7 Långfristiga skulder

Lånen enligt nedan förfaller senare än ett år efter balansdagen.
För närvarande amorterar föreningen 68 068 kr per år.

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken, Stadshypotek 253374 1,63 % 2022-09-30	6 602 790	6 670 858
Handelsbanken, Stadshypotek 117515 1,62 % 2021-01-07	3 693 000	3 693 000
Varav kortfristig del	-68 068	-68 068
	10 227 722	10 295 790

Lånen förfaller senare än ett år efter balansdagen.
För närvarande amorterar föreningen 68 068 kr per år.

d



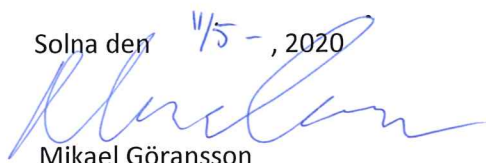
Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 150 000	13 150 000
	13 150 000	13 150 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

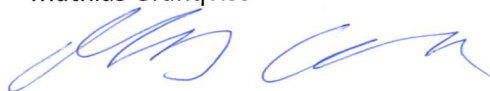
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta Stadshypotek	31 731	0
Upplupen elkostnad	7 122	19 678
Upplupen fjärrvärmekostnad	21 152	0
Reservation värme	100 000	100 000
Revisionsarvode	18 500	12 500
Resarvering vattenkostnad	384 000	192 000
Avgift SHB dec	531	569
Div kostnader	224	817
	563 260	325 564

Solna den 11/5 - , 2020



Mikael Göransson
Ordförande

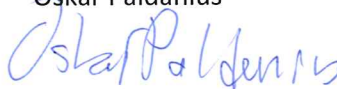
Mathias Granqvist



Fredrik Sjöborg



Oskar Paldanius

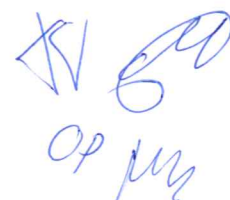


Min revisionsberättelse har lämnats

12/5 - 2021



Carina Toresson
Extern revisor
Toresson Revision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haga
4:39, org.nr 769604-9548.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Haga 4:39 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Haga 4:39 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 12 / 5 2021

Carina Torésson