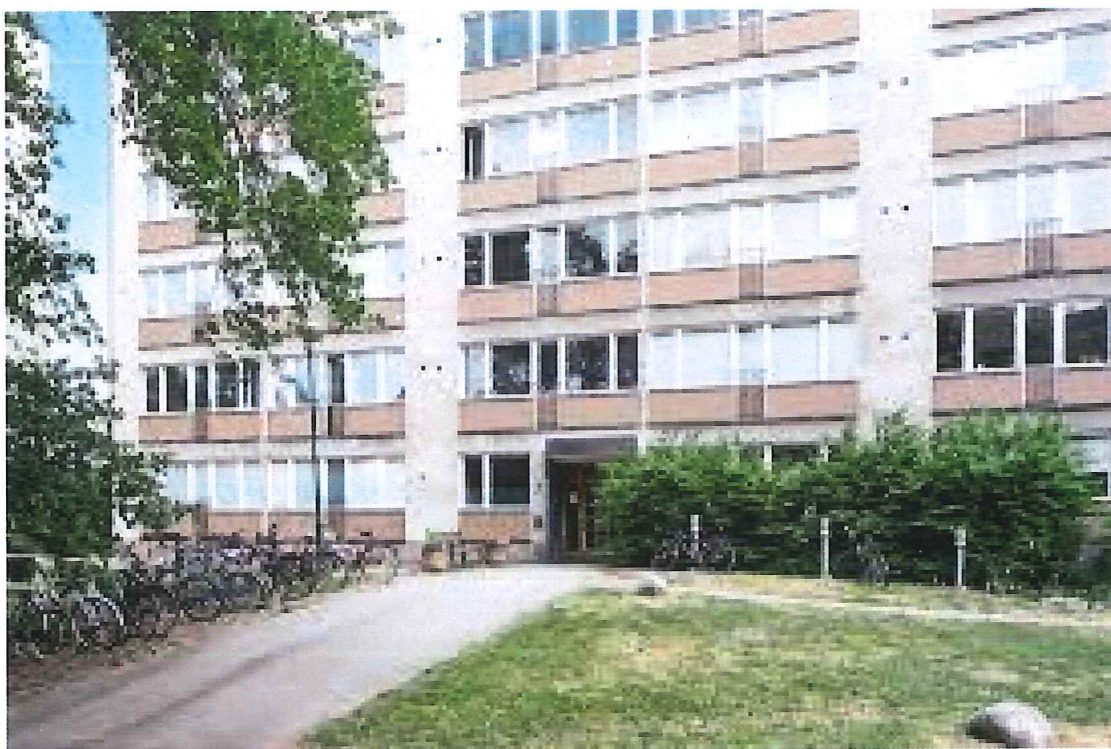


Årsredovisning

Brf Haga 4:39

Org.nr: 769604-9548

2019



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 2019.

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.

Fastighetens uppvärmning sker således med närvärme från samfälligheten Haga ga:3. Värmen distribueras i fastigheten med ett vattenburet radiatorsystem.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

U

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
 <u>Planerat underhåll</u>	 <u>År</u>
Byte av passersystem	2020
Renovering av balkonger	2020

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 6 st överlåtelse med bostadsrätt skett helt av föreningens medlemslägenheter.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång:	109 st
Nya medlemmar under året:	6 st
Avgående medlemmar under året:	-6 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	109 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Mikael Göransson, ordförande

Fredrik Sjöborg, ledamot

Oskar Paldanius, ledamot

Mathias Granqvist, ledamot

Emma Edfeldt, suppleant

Valberedning

Stämman har inte utsett någon valberedning.

Revisor

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

U

Stämma och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 10 juni 2019.
Styrelsen har under året avhållit 5 st protokollförda möten.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för år 2019 är -61 Kkr (föregående år -379 Kkr). Resultatet är en förbättring i förhållande till föregående år med 318 Kkr. Två anledningar till det förbättrade resultatet beror dels på lägre kostnader för värme samt dels på lägre kostnader för planerat underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med -205 Kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 1 674 Kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 1 828 Kkr. Kassaflödet under året har ökat med ca 154 Kkr.

Föreningens lån

Föreningen har under året amorterat lånen med ca 68 Kkr. Föreningen har vid årets utgång lån på ca 10,3 Mkr. Föreningens skuldsättning uppgår till motsvarande 4 954 kr per kvm bostadsrättsyta.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 912	1 915	2 260	1 967	1 923
Resultat efter finansiella poster	-61	-380	170	161	-4 313
Soliditet	52	54	53	53	60

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	688 900	-4 590 854	-379 624	12 355 532
Disposition av föreg års resultat				-379 624	379 624	0
Fond för yttre underhåll			138 600	-138 600		0
Årets resultat					-61 262	-61 262
Belopp vid årets utgång	16 479 110	158 000	827 500	-5 109 078	-61 262	12 294 270

d

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 109 078
årets förlust	-61 262
	-5 170 340

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	138 600
i ny räkning överföres	-5 308 940
	-5 170 340

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

✓

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	2	1 912 370	1 914 692
Summa rörelseintäkter		1 912 370	1 914 692
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 555 399	-1 899 595
Övriga externa kostnader	4	-55 867	-30 791
Avskrivningar	5, 6	-205 400	-210 718
Summa rörelsekostnader		-1 816 666	-2 141 104
Rörelseresultat		95 705	-226 412
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 967	-153 212
Summa finansiella poster		-156 967	-153 212
Resultat efter finansiella poster		-61 262	-379 624
Resultat före skatt		-61 262	-379 624
Årets resultat		-61 262	-379 624

d

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 285 150	21 482 406
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	8 144
Summa materiella anläggningstillgångar		21 285 150	21 490 550
Summa anläggningstillgångar		21 285 150	21 490 550
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		292 657	220 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 353	85 182
Summa kortfristiga fordringar		410 010	305 542
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 828 171	1 674 528
Summa kassa och bank		1 828 171	1 674 528
Summa omsättningstillgångar		2 238 181	1 980 070
SUMMA TILLGÅNGAR		23 523 331	23 470 620

d

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 479 110	16 479 110
Kapitaltillskott		158 000	158 000
Fond för yttre underhåll		827 500	688 900
Summa bundet eget kapital		17 464 610	17 326 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 109 078	-4 590 854
Årets resultat		-61 262	-379 624
Summa fritt eget kapital		-5 170 340	-4 970 478
Summa eget kapital		12 294 270	12 355 532
Långfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut	8	10 295 790	10 363 858
Summa långfristiga skulder		10 295 790	10 363 858
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	68 068	68 068
Leverantörsskulder		399 678	111 450
Förutbetalda avgifter		139 961	85 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	325 564	486 166
Summa kortfristiga skulder		933 271	751 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 523 331	23 470 620

0

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

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

	2019	2018
Årsavgifter	1 783 464	1 783 464
Kabel-TV/Bredbandstillägg	127 020	127 020
Övriga intäkter	1 886	4 209
	1 912 370	1 914 693

0

Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Värme	282 626	486 371
El	218 935	223 666
Vatten	16 000	16 000
Fastighetsskötsel och förvaltning enlit avtal	228 540	222 970
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 647	17 947
Städning och snöröjning	57 202	56 656
Försäkring fastighet	60 188	58 609
Samfälligheten Haga ga:2	54 720	0
Kabel TV	103 680	103 680
Förbruknings - Inventarier / material	4 747	4 157
Hiss besiktning / serviceavtal	2 420	2 352
Övriga besiktningar	3 060	0
Grovsopor	1 560	0
Reparation bostäder	2 658	12 561
Reparation försäkringsskada	4 263	0
Reparation gemensamma utrymmen	17 075	0
Reparation tvättstuga	21 619	6 686
Reparation installationer	13 192	49 978
Reparation undercentral	26 074	0
Reparation övriga	6 045	6 724
Underhåll installationer	0	527 500
Underhåll trapphus	121 911	0
Underhåll gemensamma utrymmen	178 454	0
Fastighetsskatt	108 783	103 738
	1 555 399	1 899 595

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Datakommunikation	2 822	2 692
Konsultarvoden	22 295	0
Revisionsarvode	17 500	17 500
Övriga förvaltningskostnader	3 948	3 805
Serviceavgifter till branschorganisation	5 142	5 082
Bankkostnader	4 160	1 712
	55 867	30 791

✓

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	25 220 530	25 220 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 220 530	25 220 530
Ingående avskrivningar	-3 738 124	-3 540 868
Årets avskrivningar	-197 256	-197 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 935 380	-3 738 124
Utgående redovisat värde	21 285 150	21 482 406
Taxeringsvärden byggnader	21 200 000	18 200 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	15 800 000
	46 200 000	34 000 000
Bokfört värde byggnader	15 790 250	15 987 506
Bokfört värde mark	5 494 900	5 494 900
	21 285 150	21 482 406

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	550 412	550 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 412	550 412
Ingående avskrivningar	-542 268	-528 806
Årets avskrivningar	-8 144	-13 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-550 412	-542 268
Utgående redovisat värde	0	8 144

Not 7 Långfristiga skulder

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

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, Stadshypotek 253374 1,63 % 2022-09-30	6 670 858	6 738 926
Handelsbanken, Stadshypotek 117515 1,37% 2020-01-07	3 693 000	3 693 000
Varav kortfristig del	-68 068	-68 068
	10 295 790	10 363 858

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

U

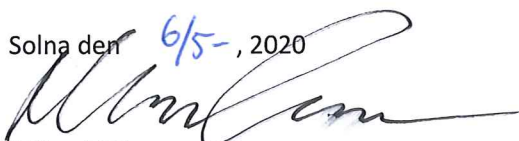
Not 8 Ställda säkerheter

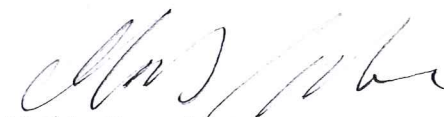
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	13 150 000	13 150 000
	13 150 000	13 150 000

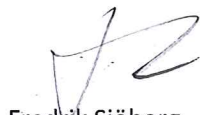
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

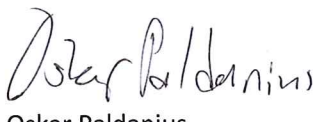
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen ränta Handelsbanken	0	18 307
Upplupen elkostnad	19 678	9 726
Upplupen fjärrvärmekostnad	0	69 633
Reservation värme	100 000	200 000
Revisionsarvode	12 500	12 500
Resarvering vattenkostnad	192 000	176 000
Avgift SHB dec	569	0
Div kostnader	817	0
	325 564	486 166

Solna den 6/5-, 2020


Mikael Göransson
Ordförande


Mathias Granqvist


Fredrik Sjöborg


Oskar Paldanius

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5-2020


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 2019.

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 2019 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
uppträda 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 2019 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 den 7 maj 2020



Carina Toresson