



# 2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Hugin 28

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hugin 28

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2001 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-19 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Susanne Andersson	Ledamot
Niclas Blyberg	Ledamot
Carolina Edvinsson	Ledamot
Mikael Engblom	Ledamot
Emma Järfelt	Ledamot
Susanne Tupy	Ledamot

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

Susanne Andersson, Niclas Blyberg, Carolina Edvinsson, Mikael Engblom, Emma Järfelt och Susanne Tupy.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Carina Toresson  
Camilla Lindstaf

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Toresson Revision AB  
Toresson Revision AB

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hugin 28	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

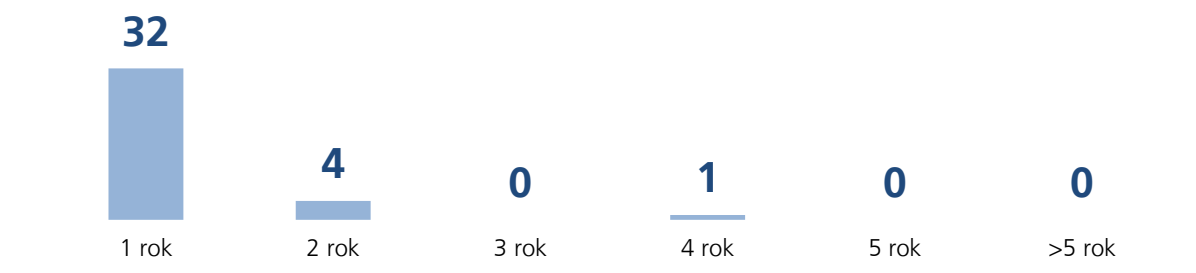
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 810 m<sup>2</sup>, varav 1 810 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takterrasser	2015 - 2016	Renovering av fyra takterrasser
Reglercentral	2013	Utbyte reglercentral
Värmecentral	2012	Renovering av värmecentral
Paviljong/sophus/cykelförråd	2011	Ombyggnation
Renovering av trapphus	2007	Målning av trapphus och lägenhetsdörrar samt renovering av fönster i trapphus
Gården	2007	Nyanläggning av trädgård på innergården inkl nyplanteringar, gräsmatta, singel och stenplattor
Tvättstuga	2006	Flytt av tvättstuga från vind till källare, samt ny maskinpark
Källarförråd	2006	Nybyggnation av förråd i källaren, inkl ny belysning och målning
Paviljong/sophus/cykelförråd	2006	
Dränering av husgrund	2006	
Rörstambyte	2003 - 2004	gäller stammar i bad- o duschrum
Omläggning av tak	1994	
Omputsning av fasad	1994	
fönster	1994	Fönsterpartier utbytta till treglas, med undantag av trapphus
Nyinstallation hiss	1960	Installation av nya hissmaskiner, flytt av maskinrum till källaren och renovering av hisskorgar har skett under år 2006
Planerat underhåll	År	
Åtgärder efter OVK	2019	
Ommålning av yttertak	2019	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Teknisk förvaltning	NKG Fastighetsförvaltning AB
Städning av trapphus	Aino Junnila
Service av hissar	S:t Eriks Hiss AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Snöskottning av tak	Norrmalms Plåtslageri AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Entrémattor	Carpeting AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB



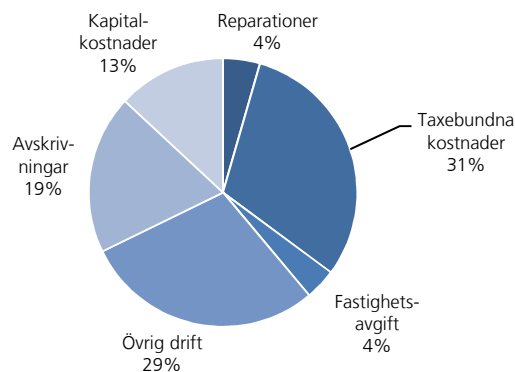
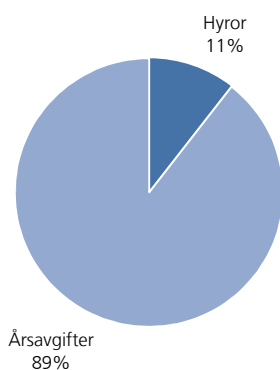
## Föreningens ekonomi

Ett äldre lån om 1 862 500 kr har lagts om vilket medfört en betydande räntesänkning.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>399 052</b>	<b>843 871</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 253 052	1 553 662
Finansiella intäkter	37	52
Minskning kortfristiga fordringar	0	29 789
Ökning av kortfristiga skulder	7 586	0
	<b>1 260 675</b>	<b>1 583 503</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	883 000	1 308 111
Finansiella kostnader	169 962	164 598
Ökning av kortfristiga fordringar	3 897	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	555 613
	<b>1 056 859</b>	<b>2 028 322</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>602 869</b>	<b>399 052</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>203 817</b>	<b>-444 819</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förnyelse av energideklaration via SBC har beställts.

Omarbetning av stadgarna har beställts via SBC.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	663	663	663	663
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 117	1 117	1 106	1 099
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 206	5 206	5 206	4 321
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	29	27	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	149	146	145	141
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	31	31	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	94	91	118	107
Soliditet (%)	64	64	63	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-49	-168	-2 286	-589
Nettoomsättning (tkr)	1 253	1 253	1 252	1 251

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 810 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	20 260 249	0	0	20 260 249
Upplåtelseavgifter	1 112 649	0	0	1 112 649
Kapitaltillskott	1 921 558	0	0	1 921 558
Fond för yttre underhåll	1 041 502	147 600	0	893 902
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>24 335 958</b>	<b>147 600</b>	<b>0</b>	<b>24 188 358</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 328 486	-147 600	-168 415	-8 012 471
Årets resultat	-49 293	-49 293	168 415	-168 415
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 377 779</b>	<b>-196 893</b>	<b>0</b>	<b>-8 180 886</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 958 179</b>	<b>-49 293</b>	<b>0</b>	<b>16 007 472</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-49 293
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 180 886
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 377 779</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-8 377 779</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 253 052	1 253 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	300 610
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 253 052</b>	<b>1 553 662</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-679 246	-1 117 947
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 279	-124 454
Personalkostnader	Not 6	-65 474	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-249 420	-249 420
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 132 420</b>	<b>-1 557 531</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>120 632</b>	<b>-3 869</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 962	-164 598
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-169 925</b>	<b>-164 546</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-49 293</b>	<b>-168 415</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-49 293</b>	<b>-168 415</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	24 435 771	24 685 191
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>24 435 771</b>	<b>24 685 191</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 9</span>	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>24 438 571</b>	<b>24 687 991</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 350	192
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 10</span>	656 063	450 507
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>658 413</b>	<b>450 699</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>658 413</b>	<b>450 699</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 096 984</b>	<b>25 138 690</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 372 898	21 372 898
Kapitaltillskott		1 921 558	1 921 558
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 041 502	893 902
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 335 958</b>	<b>24 188 358</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 328 486	-8 012 471
Årets resultat		-49 293	-168 415
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 377 779</b>	<b>-8 180 886</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 958 179</b>	<b>16 007 472</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 448 777	2 586 277
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 448 777</b>	<b>2 586 277</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 360 172	6 222 672
Leverantörsskulder		53 244	84 295
Skatteskulder		98 124	95 571
Övriga skulder		0	30 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	178 487	111 693
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 690 027</b>	<b>6 544 941</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 096 984</b>	<b>25 138 690</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader	120 år	120 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkonger	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	1 121 253	1 121 253
Hyror bostäder	131 754	131 754
Öresutjämning	45	45
	<b>1 253 052</b>	<b>1 253 052</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Försäkringsersättning	0	300 000
Övriga intäkter	0	610
	<b>0</b>	<b>300 610</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 749	24 218
	Fastighetsskötsel beställning	4 833	739
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 508	0
	Snöröjning/sandning	17 475	0
	Städning entreprenad	30 000	32 500
	Städning enligt beställning	0	10 106
	Mattvätt/Hyrmattor	8 400	8 160
	Hissbesiktning	2 488	2 438
	Gemensamma utrymmen	420	0
	Gård	0	600
	Serviceavtal	11 146	4 680
	Förbrukningsmateriel	478	553
	Brandskydd	0	2 075
	Fordon	0	1 181
		<b>102 497</b>	<b>87 250</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	16 308	5 258
	Entré/trapphus	2 138	1 398
	Lås	4 124	0
	VVS	22 788	5 717
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 273
	Elinstallationer	3 726	3 625
	Hiss	4 716	10 570
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 233
	Vattenskada	3 393	493 774
		<b>57 193</b>	<b>526 848</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	58 750	52 046
	Värme	270 237	264 333
	Vatten	52 517	56 098
	Sophämtning/renhållning	17 731	17 564
		<b>399 235</b>	<b>390 041</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	61 200	55 636
	Kabel-TV	9 653	9 517
		<b>70 853</b>	<b>65 153</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>49 469</b>	<b>48 655</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>679 246</b>	<b>1 117 947</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Juridiska åtgärder	24 125	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	5 100
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 669	15 875
	Föreningskostnader	12 638	11 500
	Fritids- och trivselkostnader	0	835
	Förvaltningsarvode	75 339	73 452
	Administration	910	2 707
	Konsultarvode	1 817	10 005
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 080	4 980
		<b>138 279</b>	<b>124 454</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	15 474	15 710
		<b>65 474</b>	<b>65 710</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	85 014	85 014
	Förbättringar	164 406	164 406
		<b>249 420</b>	<b>249 420</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	26 569 109	26 569 109
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 569 109</b>	<b>26 569 109</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 883 918	-1 634 498
	Årets avskrivningar enligt plan	-249 420	-249 420
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 133 338</b>	<b>-1 883 918</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 435 771</b>	<b>24 685 191</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 632 913	9 632 913
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 200 000	16 200 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		<b>49 200 000</b>	<b>49 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	49 200 000	49 200 000
		<b>49 200 000</b>	<b>49 200 000</b>

<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>		
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Avräkning vidarefakturerings	3 803	3 803		
	Skattekonto	49 391	47 652		
	Klientmedel hos SBC	602 869	399 052		
		<b>656 063</b>	<b>450 507</b>		
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Vid årets början	893 902	746 302		
	Reservering enligt stadgar	147 600	147 600		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 041 502</b>	<b>893 902</b>		
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,450 %	500 000	500 000	2019-03-07
	Handelsbanken	1,400 %	500 000	500 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,640 %	1 500 000	1 500 000	2023-01-09
	Handelsbanken	1,410 %	1 086 277	1 086 277	2021-12-01
	Handelsbanken	1,450 %	928 922	928 922	2019-03-05
	Handelsbanken	1,450 %	931 250	931 250	2019-03-04
	Handelsbanken	3,420 %	1 862 500	1 862 500	2023-12-01
	Handelsbanken	1,470 %	1 500 000	1 500 000	2022-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 808 949</b>	<b>8 808 949</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 360 172	-6 222 672	
			<b>6 448 777</b>	<b>2 586 277</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 808 949 kr.

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



<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 810 000	8 810 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	50 000	0
	Sociala avgifter	15 474	0
	Ränta	9 782	13 060
	Avgifter och hyror	103 231	98 633
	Vattenskada	0	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	0	0
		<b>178 487</b>	<b>111 693</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutförande av energideklaration.

Stadgeändring föreslås.

Ommålning av yttertak.

Åtgärder efter OVK.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 7 / 4 2019



Susanne Andersson  
*Ledamot*



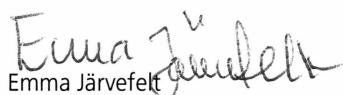
Niclas Blyberg  
*Ledamot*



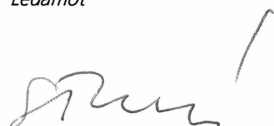
Carolina Edvinsson  
*Ledamot*



Mikael Engblom  
*Ledamot*



Emma Järvefelt  
*Ledamot*



Susanne Tupy  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2019



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hugin 28, org.nr 769604-5165.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hugin 28 för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Hugin 28 för räkenskapsåret 2018 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 revisionsssed 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 18 april 2019



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 121 000	1 121 253	1 121 200
Hyror bostäder	131 000	131 754	131 700
Öresutjämning	0	45	0
	<b>1 252 000</b>	<b>1 253 052</b>	<b>1 252 900</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-26 000	-24 749	-25 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-4 833	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-2 508	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-17 475	-10 000
Städning entreprenad	-30 000	-30 000	-30 000
Mattvätt/Hymattor	-9 000	-8 400	-8 300
Hissbesiktning	-3 000	-2 488	-2 500
Gemensamma utrymmen	0	-420	0
Gård	-1 000	0	-2 000
Serviceavtal	-11 500	-11 146	-4 800
Förbrukningsmateriel	-1 000	-478	-3 000
Brandskydd	0	0	-2 800
Fordon	0	0	-1 200
	<b>-92 500</b>	<b>-102 497</b>	<b>-89 600</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-16 308	0
Entré/trapphus	0	-2 138	0
Lås	0	-4 124	0
VVS	0	-22 788	0
Elinstallationer	0	-3 726	0
Hiss	0	-4 716	0
Vattenskada	0	-3 393	0
	<b>-50 000</b>	<b>-57 193</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Ventilation	-50 000	0	-50 000
Tak	-150 000	0	-150 000
	<b>-200 000</b>	<b>0</b>	<b>-200 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-55 000	-58 750	-53 000
Värme	-276 000	-270 237	-270 000
Vatten	-50 000	-52 517	-60 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-17 731	-18 000
	<b>-400 000</b>	<b>-399 235</b>	<b>-401 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-58 000	-61 200	-57 000
Kabel-TV	-10 000	-9 653	-9 600
	<b>-68 000</b>	<b>-70 853</b>	<b>-66 600</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 000	-49 469	-50 100
	<b>-51 000</b>	<b>-49 469</b>	<b>-50 100</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Juridiska åtgärder	0	-24 125	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-1 700	-5 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 669	-16 200
Föreningskostnader	-12 500	-12 638	-13 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-78 000	-75 339	-75 000
Administration	-2 000	-910	-3 000
Konsultarvode	0	-1 817	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 080	-5 100
	<b>-116 500</b>	<b>-138 279</b>	<b>-118 300</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-50 000	-50 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-15 474	-15 710
	<b>-66 000</b>	<b>-65 474</b>	<b>-65 710</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-86 000	-85 014	-85 014
Förbättringar	-165 000	-164 406	-164 400
	<b>-251 000</b>	<b>-249 420</b>	<b>-249 414</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 295 000</b>	<b>-1 132 420</b>	<b>-1 270 724</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-43 000</b>	<b>120 632</b>	<b>-17 824</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	37	0
Låneräntor	-168 000	-164 227	-168 000
Övriga räntekostnader	0	-5 735	0
	<b>-168 000</b>	<b>-169 925</b>	<b>-168 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-211 000</b>	<b>-49 293</b>	<b>-185 824</b>