

Årsredovisning 2019

BRF HÄGERBERGET 51 769600-0764

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

EW

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1993-12-10.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hägerberget 51 (Tegnérgatan 5 och 5 A) på adressen Tegnérgatan 5 i Stockholm. Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt om totalt 1665 kvm samt 1 lägenhet med hyresrätt om 93 kvm. Föreningen upplåter 2 lokaler med hyresrätt om 537 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Styrelsens sammansättning

Emma Stuart-Beck	Ordförande
Marcus Ladow	Ledamot
Eva Francke	Ledamot
Anders Ohlsson	Ledamot
Hans-Peter Mofors	Sekreterare
Maximilian Ekendahl	Kassör
Josefine Bonnevier	Suppleant
Per Hall	Suppleant
Johanna Nydén	Suppleant

Valberedning

Eva Bergstedt Ohlsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Revideco AB	Revisionsfirma
Robert Lundström	Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

ca
A

Planerade underhåll

2019 Renovering av gården

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning Fastighetsägarna AB

Övrig verksamhetsinformation

Med anledning av gårdsrenoveringen var föreningen tvungen att tömma en av hyreslokalerna under ombyggnationen vilket minskade hyresintäkterna under renoveringen. Vidare betalade föreningen indirekt besittningsskyddsersättning om c:a 600.000 kr till den tidigare lokalhyresgästen i enlighet med 12 kap 58b § JB för att få tillgång till lokalen under renoveringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften har varit oförändrad under 2019. Inga avgiftshöjningar är planerade under 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 578	1 824	1 826	1 776
Resultat efter fin. poster	-8 727	167	391	276
Soliditet, %	67	77	77	77
Yttre fond	1 598	1 425	1 251	1 077
Taxeringsvärde	75 545	57 910	57 910	57 910
Bostadsyta, kvm	1 758	1 758	1 758	1 758
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	517	517	517	517
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 276	10 759	10 794	10 828
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	0,93	1,36	1,52
Belåningsgrad, %	32,57	22,84	22,82	22,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

em
al

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	63 699	-	-	63 699
Upplåtelseavgifter	3 349	-	-	3 349
Fond, yttre underhåll	1 425	-	174	1 598
Balanserat resultat	-2 304	167	-174	-2 311
Årets resultat	167	-167	-8 727	-8 727
Eget kapital	66 336	0	-8 727	57 608

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 311
Årets resultat	-8 727
Totalt	-11 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	227
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 425
Balanseras i ny räkning	-9 840
	-11 038

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 578	1 824
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 578	1 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-8 834	-927
Övriga externa kostnader	8	-808	-157
Personalkostnader	9	-75	-60
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-352	-352
Summa rörelsekostnader		-10 070	-1 497
Rörelseresultat		-8 492	327
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-252	-176
Summa finansiella poster		-236	-160
Resultat efter finansiella poster		-8 727	167
Årets resultat		-8 727	167

En

0

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	82 455	82 799
Maskiner och inventarier	12	22	30
Pågående projekt		0	441
Summa materiella anläggningstillgångar		82 476	83 270
Summa anläggningstillgångar		82 476	83 270
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	35
Övriga fordringar	13	327	-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43	38
Summa kortfristiga fordringar		378	42
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 647	2 503
Summa kassa och bank		3 647	2 503
Summa omsättningstillgångar		4 025	2 545
Summa tillgångar		86 502	85 815

en
d

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		67 048	67 048
Fond för yttre underhåll		1 598	1 425
Summa bundet eget kapital		68 647	68 473

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 311	-2 304
Årets resultat		-8 727	167
Summa fritt eget kapital		-11 038	-2 137

Summa eget kapital

57 608 66 336

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	26 795	18 855
Övriga långfristiga skulder		70	70
Summa långfristiga skulder		26 865	18 925

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		60	60
Leverantörsskulder		1 714	152
Skatteskulder		29	9
Övriga kortfristiga skulder		9	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	216	335
Summa kortfristiga skulder		2 028	554

Summa eget kapital och skulder

86 502 85 815



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hägerberget 51 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,25 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	115	115
Hysesintäkter, lokaler	625	848
Intäktsreduktion	-23	0
Årsavgifter, bostäder	861	861
Summa	1 578	1 824

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	39	19
Fastighetsskötsel	44	115
Städning	36	21
Övrigt	131	20
Summa	250	175

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	433	7
Summa	433	7

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Renovering av gården	7 590	208
Summa	7 590	208

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	30	29
Sophämtning	30	25
Uppvärmning	249	262
Vatten	52	51
Summa	360	367

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	41	40
Fastighetsskatt	160	131
Summa	201	170

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Juridiska kostnader	105	56
Kameral förvaltning	42	40
Konsultkostnader	7	0
Revisionsarvoden	23	31
Övriga förvaltningskostnader	631	30
Summa	808	157



Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	18	14
Styrelsearvoden	57	46
Summa	75	60

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	251	176
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	252	176

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	85 806	85 806
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 806	85 806
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 007	-2 662
Årets avskrivning	-344	-344
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 351	-3 007
Utgående restvärde enligt plan	82 455	82 799
<i>varav mark som ej är föremål för avskrivning</i>	<i>40 727</i>	<i>40 727</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 945	22 510
Taxeringsvärde mark	50 600	35 400
Summa	75 545	57 910

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	80	80
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80	80
Ingående ackumulerad avskrivning	-51	-43
Avskrivningar	-8	-8
Utgående ackumulerad avskrivning	-59	-51
Utgående restvärde enligt plan	22	30

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	325	-33
Skattekonto	2	2
Summa	327	-31

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	21	20
Förvaltning	10	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	8
Summa	43	38

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
SEB	2023-12-28	1,45 %	1 155	1 215
SEB	2019-03-28	0,95 %		5 700
SEB	2023-12-28	1,45 %	6 000	6 000
SEB	2023-12-28	1,45 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2020-06-22	0,73 %	7 700	
Stadshypotek	2020-11-12	0,67 %	6 000	
Summa			26 855	18 915
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			60	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	21	21
Förutbetalda avgifter/hyror	103	255
Löner	0	12
Sociala avgifter	0	4
Uppvärmning	31	33
Utgiftsräntor	11	6
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42	4
Summa	216	335

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	27 000	27 000
Summa	27 000	27 000


Handwritten signature

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret


Nytt hyreskontrakt tecknat med Presskontakterna på 3 år till en betydligt högre hyra än tidigare hyresgäst. Kommer medföra avsevärt högre hyresintäkter för föreningen.

Underskrifter

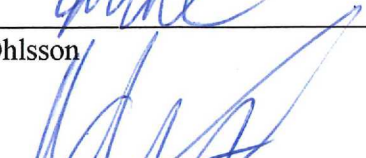
Stockholm, 2020 - 05 - 27
Ort och datum




Anders Ohlsson
Ledamot




Emma Stuart-Beck
Ordförande



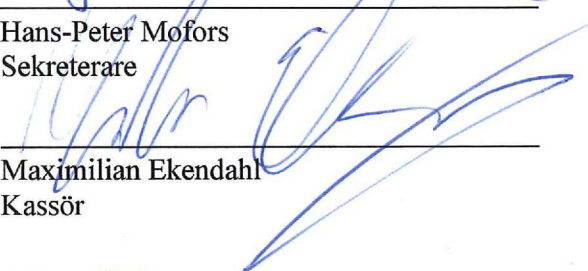
Eva Francke
Ledamot



Hans-Peter Mofors
Sekreterare

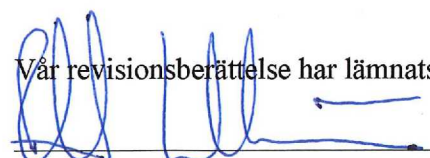


Marcus Ladow
Ledamot



Maximilian Ekendahl
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 29



Revideco AB
Robert Lundström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hägerberget 51, org.nr 769600-0764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hägerberget 51 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 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 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Hägerberget 51 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020-05-29

Robert Lundström
Auktoriserad revisor