

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hugin 28

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 2020-01-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Susanne Andersson	Ledamot
Niclas Blyberg	Ledamot
Vilhelm Broman	Ledamot
Mikael Engblom	Ledamot
Simon Rieder	Ledamot
Susanne Tupy	Ledamot

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

Susanne Andersson, Niclas Blyberg, Vilhelm Broman, Mikael Engblom, Simon Rieder och Susanne Tupy.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Carina Toresson  
Camilla Lindstaf

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Toresson Revision AB  
Toresson Revision AB

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-07. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

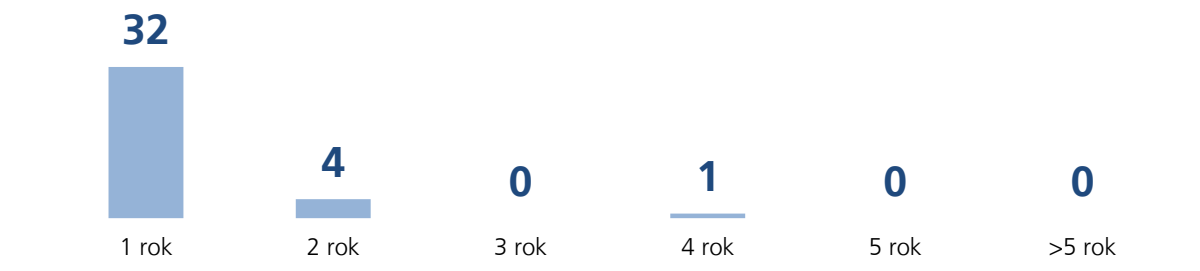
Värdeåret är 1948.

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 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takterasser	2015 - 2016	Renovering av fyra takterasser
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 fönster	1994	
Nyinstallation hiss	1960	Fönsterpartier utbytta till treglas, med undantag av trapphus Installation av nya hissmaskiner, flytt av maskinrum till källaren och renovering av hisskorgar har skett under år 2006
Planerat underhåll	År	
Återställning efter brand	2020	
OVK	2020	
Ommålning av yttertak	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Teknisk förvaltning	NKG Fastihetsförvaltning 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

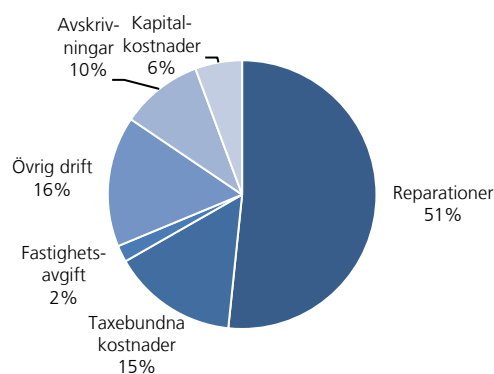
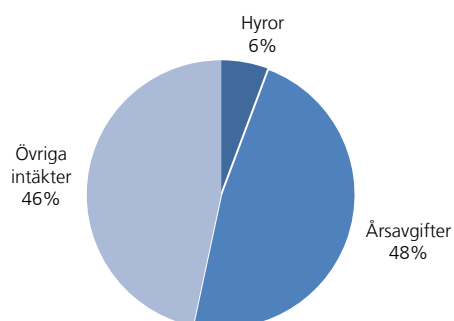
## Föreningens ekonomi

Hyreshöjning om 2,35% har genomförts för föreningens hyresgäster fr o m 2019-03-01.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>602 869</b>	<b>399 052</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 353 118	1 253 052
Finansiella intäkter	15	37
Kapitaltillskott	356 560	0
Ökning av kortfristiga skulder	124 947	7 586
	<b>2 834 640</b>	<b>1 260 675</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 137 088	883 000
Finansiella kostnader	142 110	169 962
Ökning av materiella anläggningstillgångar	356 560	0
Ökning av kortfristiga fordringar	3 440	3 897
	<b>2 639 198</b>	<b>1 056 859</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>798 310</b>	<b>602 869</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>195 442</b>	<b>203 817</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 1 377 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

Den 30 juli inträffade en större brand i en bostadslägenhet i B-porten. Sanering av denna och närliggande lägenheter har sedan fortgått under året.

Extrastämma avseende ändring av stadgar genomförde 2019-11-07 och de nya stadgarna antogs.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52 st

Tillkommande medlemmar: 11 st

Avgående medlemmar: 12 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	663	663	663	663
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 138	1 117	1 117	1 106
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 206	5 206	5 206	5 206
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	32	29	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	145	149	146	145
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	29	31	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	79	94	91	118
Soliditet (%)	64	64	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-175	-49	-168	-2 286
Nettoomsättning (tkr)	1 256	1 253	1 253	1 252

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	2 278 118	356 560	0	1 921 558
Fond för yttre underhåll	1 246 702	205 200	0	1 041 502
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>24 897 718</b>	<b>561 760</b>	<b>0</b>	<b>24 335 958</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 582 979	-205 200	-49 293	-8 328 486
Årets resultat	-175 485	-175 485	49 293	-49 293
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 758 464</b>	<b>-380 685</b>	<b>0</b>	<b>-8 377 779</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 139 254</b>	<b>181 075</b>	<b>0</b>	<b>15 958 179</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-175 485
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 377 779
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-205 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 758 464</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-8 758 464</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 255 632	1 253 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 097 486	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 353 118</b>	<b>1 253 052</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 932 301	-679 246
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 081	-138 279
Personalkostnader	Not 6	-65 707	-65 474
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-249 420	-249 420
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 386 508</b>	<b>-1 132 420</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-33 390</b>	<b>120 632</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		15	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 110	-169 962
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 095</b>	<b>-169 925</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-175 485</b>	<b>-49 293</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-175 485</b>	<b>-49 293</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	24 542 911	24 435 771
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>24 542 911</b>	<b>24 435 771</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>24 545 711</b>	<b>24 438 571</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 350
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 10</span>	857 294	656 063
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>857 294</b>	<b>658 413</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>857 294</b>	<b>658 413</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 403 005</b>	<b>25 096 984</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 372 898	21 372 898
Kapitaltillskott		2 278 118	1 921 558
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 246 702	1 041 502
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 897 718</b>	<b>24 335 958</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 582 979	-8 328 486
Årets resultat		-175 485	-49 293
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 758 464</b>	<b>-8 377 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 139 254</b>	<b>15 958 179</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 448 777	6 448 777
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 448 777</b>	<b>6 448 777</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 360 172	2 360 172
Leverantörsskulder		211 448	53 244
Skatteskulder		100 418	98 124
Övriga skulder		30 707	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	112 229	178 487
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 814 974</b>	<b>2 690 027</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 403 005</b>	<b>25 096 984</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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	114	114
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

	2019	2018
Årsavgifter	1 121 253	1 121 253
Hyror bostäder	134 334	131 754
Öresutjämning	45	45
	<b>1 255 632</b>	<b>1 253 052</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	1 097 486	0
	<b>1 097 486</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 468	24 749
	Fastighetsskötsel beställning	6 600	4 833
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 508
	Snöröjning/sandning	12 375	17 475
	Städning entreprenad	32 500	30 000
	Mattvätt/Hyrmattor	8 726	8 400
	Sotning	6 943	0
	Hissbesiktning	2 625	2 488
	Myndighets tillsyn	7 930	0
	Gemensamma utrymmen	0	420
	Serviceavtal	11 272	11 146
	Förbrukningsmateriel	891	478
		<b>115 330</b>	<b>102 497</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	16 592	16 308
	Entré/trapphus	0	2 138
	Lås	0	4 124
	VVS	0	22 788
	Elinstallationer	2 325	3 726
	Hiss	2 358	4 716
	Skador/klotter/skadegörelse	1 284 978	0
	Vattenskada	0	3 393
		<b>1 306 253</b>	<b>57 193</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	59 578	58 750
	Värme	262 011	270 237
	Vatten	44 529	52 517
	Sophämtning/renhållning	15 863	17 731
		<b>381 981</b>	<b>399 235</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	67 932	61 200
	Kabel-TV	9 856	9 653
		<b>77 788</b>	<b>70 853</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>50 949</b>	<b>49 469</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 932 301</b>	<b>679 246</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Juridiska åtgärder	19 125	24 125
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 700
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 669	16 669
	Föreningskostnader	1 415	12 638
	Förvaltningsarvode	77 706	75 339
	Administration	5 818	910
	Konsultarvode	11 043	1 817
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 180	5 080
		<b>139 081</b>	<b>138 279</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</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	15 707	15 474
		<b>65 707</b>	<b>65 474</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	85 014	85 014
	Förbättringar	164 406	164 406
		<b>249 420</b>	<b>249 420</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	26 569 109	26 569 109
	Nyanskaffningar	356 560	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 925 669</b>	<b>26 569 109</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 133 338	-1 883 918
	Årets avskrivningar enligt plan	-249 420	-249 420
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 382 758</b>	<b>-2 133 338</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 542 911</b>	<b>24 435 771</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 632 913	9 632 913
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	16 200 000
	Taxeringsvärde mark	49 000 000	33 000 000
		<b>68 400 000</b>	<b>49 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	68 400 000	49 200 000
		<b>68 400 000</b>	<b>49 200 000</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturerings	3 803	3 803
	Skattekonto	55 181	49 391
	Klientmedel hos SBC	798 310	602 869
		<b>857 294</b>	<b>656 063</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 041 502	893 902
	Reservering enligt stadgar	205 200	147 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 246 702</b>	<b>1 041 502</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,700 %	500 000	500 000	2020-03-09
	Handelsbanken	1,400 %	500 000	500 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,640 %	1 500 000	1 500 000	2023-01-30
	Handelsbanken	1,410 %	1 086 277	1 086 277	2021-12-01
	Handelsbanken	1,700 %	928 922	928 922	2020-03-05
	Handelsbanken	1,700 %	931 250	931 250	2020-03-04
	Handelsbanken	1,830 %	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	-2 360 172	
			<b>6 448 777</b>	<b>6 448 777</b>	

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

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 810 000	8 810 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	0	50 000
	Sociala avgifter	0	15 474
	Ränta	10 107	9 782
	Avgifter och hyror	102 122	103 231
		<b>112 229</b>	<b>178 487</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

- Sanering och återställning av de sju brandskadade lägenheterna.
- Nya stadgar registrerades 2020-01-03.
- Radonmätning.
- OVK.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 17, 4 2020



Susanne Andersson  
*Ledamot*



Niclas Blyberg  
*Ledamot*



Vilhelm Broman  
*Ledamot*



Mikael Engblom  
*Ledamot*



Simon Rieder  
*Ledamot*



Susanne Tupy  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 15, 5 2020



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 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 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 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 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.

U

### **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 15 maj 2020



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 121 000	1 121 253	1 121 000
Hyror bostäder	138 000	134 334	131 000
Öresutjämning	0	45	0
Försäkringsersättning	0	1 097 486	0
	<b>1 259 000</b>	<b>2 353 118</b>	<b>1 252 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-26 000	-25 468	-26 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-6 600	-1 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-12 375	-10 000
Städning entreprenad	-30 000	-32 500	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-9 500	-8 726	-9 000
Sotning	0	-6 943	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 625	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-7 930	0
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	-12 000	-11 272	-11 500
Förbrukningsmateriel	-1 000	-891	-1 000
	<b>-88 500</b>	<b>-115 330</b>	<b>-92 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-16 592	0
Elinstallationer	0	-2 325	0
Hiss	0	-2 358	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 284 978	0
	<b>-50 000</b>	<b>-1 306 253</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	-25 000	0	0
Ventilation	-50 000	0	-50 000
Tak	-150 000	0	-150 000
	<b>-225 000</b>	<b>0</b>	<b>-200 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-59 000	-59 578	-55 000
Värme	-270 000	-262 011	-276 000
Vatten	-50 000	-44 529	-50 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-15 863	-19 000
	<b>-398 000</b>	<b>-381 981</b>	<b>-400 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-68 000	-67 932	-58 000
Kabel-TV	-10 000	-9 856	-10 000
	<b>-78 000</b>	<b>-77 788</b>	<b>-68 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-50 982	-50 949	-51 000
	<b>-50 982</b>	<b>-50 949</b>	<b>-51 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Juridiska åtgärder	-19 000	-19 125	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-2 125	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 669	-17 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 415	-12 500
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-80 000	-77 706	-78 000
Administration	-1 000	-5 818	-2 000
Konsultarvode	0	-11 043	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 180	-5 000
	<b>-126 000</b>	<b>-139 081</b>	<b>-116 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-51 000	-50 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-15 707	-16 000
	<b>-67 000</b>	<b>-65 707</b>	<b>-66 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-86 000	-85 014	-86 000
Förbättringar	-165 000	-164 406	-165 000
	<b>-251 000</b>	<b>-249 420</b>	<b>-251 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 334 482</b>	<b>-2 386 508</b>	<b>-1 295 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-75 482</b>	<b>-33 390</b>	<b>-43 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Låneräntor	-150 000	-142 110	-168 000
	<b>-150 000</b>	<b>-142 095</b>	<b>-168 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-225 482</b>	<b>-175 485</b>	<b>-211 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)