



# 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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 Hagblomman

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2020 och 2049.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1980-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-15 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

Nader Hakimi Fard	Ordförande
Sonja Grujic	Ledamot
Dan Gustaf Hammarstedt	Ledamot
Tara Motevalli Ali Abadi	Ledamot

Kieran I P Clinton-Tarestad	Suppleant
Elie Gabriel Kellermann	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Liselotte Tingvall	Ordinarie Intern
--------------------	------------------

#### Valberedning

Jan Riekkola  
Yvonne Whittingham

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-18. Extra stämma med anledning av byte av suppleant samt motion från en medlem.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HAGEN 24	1980	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1916 och består av 1 flerbostadshus.

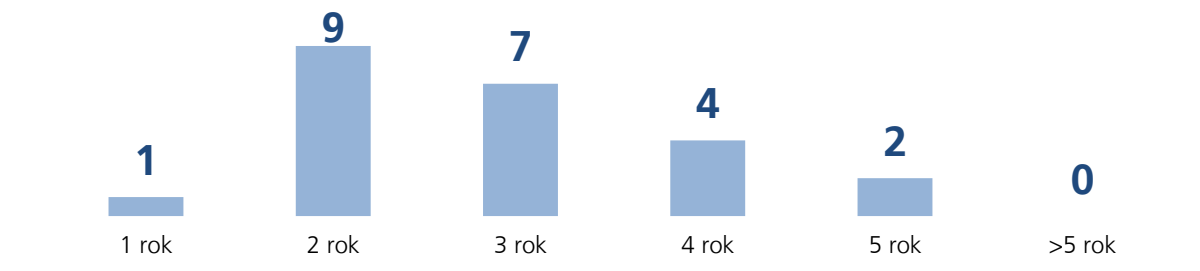
Värdeåret är 1981.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 391 m<sup>2</sup>, varav 1 890 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 501 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	132 m <sup>2</sup>	2020-08-31
Bilverkstad	275 m <sup>2</sup>	2023-03-31
Fysioterapi	94 m <sup>2</sup>	Lokalen har ombildats till bostadsrätt och kommer att läggas ut till försäljning.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Taksäkerhet	2020	Installerat en stega till en skorsten på taket
Undercentral	2020	Bytt ut display på undercentralen
Åtgärd av fuktskada	2020	Åtgärd av fuktskada i en lägenhets badrum
Installation	2020	Installation av nödutryckningshandtag i garaget
Rengöring av frånluftskanaler	2020	Rengöring av lägenheternas frånluftskanaler i kök samt bad
Sotning	2020	Sotning av eldstäder
Byte av rördel i källare	2019	Bytt rördel p.g.a. översvämningar som nu har upphört. Vi har också bytt golv i delar av källaren som blev vattenskadade.
Bygge av balkonger	2018	
Byte av tvättmaskin	2018	
Fönster målning	2017	Fönstren målades utvändigt.
Renovering av tak. Ny plåt på lagd ca 2/3, resten nymålad.	2013 - 2014	Inklusive byte av 2 takfönster.
Byte av undercentral	2012 - 2013	
Nytt nyckelsystem	2011	
Omputsning av fasad inkl vädringsbalkonger	2009 - 2010	
Renovering trapphus	2008 - 2009	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering port	2021	Byta ut motordriven port för bilverkstaden
Spolning	2021	Spolning av stammar
Renovering	2021	Renovering av restauranglokal med tillhörande personaldel

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Fastighetsägarna
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning (tak)	Vantörs Bleck & Plåtslageri
TV	Zitius via fiber
Internet uppkoppling	Zitius via fiber
Städning	Lanolia Städ & Service AB

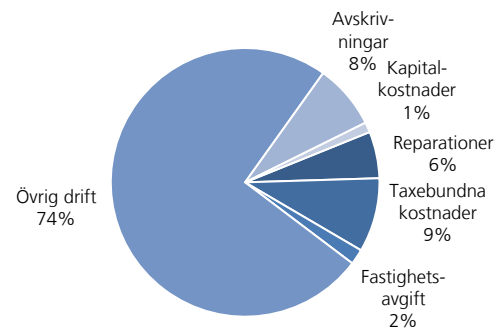
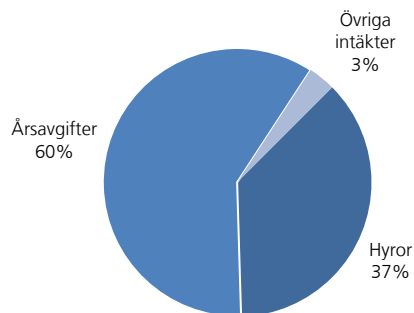
## Föreningens ekonomi

Ett lån, på 250 000 kronor, togs i september 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>623 121</b>	<b>437 263</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 383 086	1 614 584
Finansiella intäkter	122	246
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 020
Kapitaltillskott	0	-969 682
Ökning av långfristiga skulder	189 564	289 564
Ökning av kortfristiga skulder	2 814 723	47 711
	<b>4 387 495</b>	<b>983 443</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 676 295	1 618 035
Finansiella kostnader	61 570	71 142
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-891 592
Ökning av kortfristiga fordringar	35 592	0
	<b>4 773 458</b>	<b>797 585</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>237 159</b>	<b>623 121</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-385 963</b>	<b>185 858</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 1 429 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

Ordinarie stämma 2020-05-19 beslutade att omvandla samt sälja Fysioterapilokalen

Extra föreningsstämma 2020-10-18 beslutade att låta medlem byta ut befintlig fristående träbalkong

Restaurangshyresgästen lämnade 2020-08-31 restauranglokalen. Restauranghyresgästen har riktat ett skadeståndsanspråk på 2 900 000 kr mot föreningen med anledning av att hyresförhållandet upphörde. Föreningen har via sina juridiska ombud från SBC bestridit skadeståndsanspråket.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	437	437	435	415
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 022	1 549	1 512	1 457
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 275	2 175	2 022	2 054
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	36	32	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	115	127	127	116
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	18	29	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	26	30	26	24
Soliditet (%)	14	53	61	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 756	-476	-356	-396
Nettoomsättning (tkr)	1 338	1 603	1 580	1 514

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 890 m<sup>2</sup> bostäder och 501 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	2 694 762	0	0	2 694 762
Upplåtelseavgifter	3 138 639	0	0	3 138 639
Fond för yttre underhåll	2 111 540	198 352	-51 375	1 964 563
Balkongfond	-7 000	0	0	-7 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 937 941</b>	<b>198 352</b>	<b>-51 375</b>	<b>7 790 964</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 936 757	-198 352	-424 598	-2 313 806
Årets resultat	-3 756 282	-3 756 282	475 973	-475 973
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 693 039</b>	<b>-3 954 634</b>	<b>51 375</b>	<b>-2 789 780</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 244 902</b>	<b>-3 756 282</b>	<b>0</b>	<b>5 001 184</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 756 282
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 738 406
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-198 352
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 693 040</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 693 040</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 337 671	1 602 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 415	12 008
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 383 086</b>	<b>1 614 584</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 249 876	-1 321 733
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 426 419	-296 302
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-401 625	-401 626
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 077 920</b>	<b>-2 019 661</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-3 694 834</b>	<b>-405 077</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 570	-71 142
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 448</b>	<b>-70 896</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 756 282</b>	<b>-475 973</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 756 282</b>	<b>-475 973</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7,12	8 326 744	8 728 369
Inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 326 744</b>	<b>8 728 369</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 326 744</b>	<b>8 728 369</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		-70	-65
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	301 071	651 436
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>301 001</b>	<b>651 371</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		10 829	10 829
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 829</b>	<b>10 829</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>311 830</b>	<b>662 200</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 638 574</b>	<b>9 390 570</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 833 401	5 833 401
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 111 540	1 964 563
Balkongfond		-7 000	-7 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 937 941</b>	<b>7 790 964</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 936 757	-2 313 806
Årets resultat		-3 756 282	-475 973
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 693 039</b>	<b>-2 789 780</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 244 902</b>	<b>5 001 184</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	4 050 092
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 050 092</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 300 092	60 436
Leverantörsskulder		70 874	73 126
Skatteskulder		41 796	79 631
Övriga skulder		2 898 520	16 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	82 390	109 322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 393 672</b>	<b>339 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 638 574</b>	<b>9 390 570</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stomme och grund	125 år	75 år
Yttertak	40 år	60 år
Fasadrenovering	20-25 år	40 år
Fönsterrenovering	30 år	40 år
Stomkomplettering förening	17-30 år	50 år
Stomkomplettering medlem	17 år	50 år
Stamledningar VA	15-17 år	50 år
Värmesystem	10-17 år	50 år
Fastighetsel	10-17 år	50 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	825 517	826 573
Hyror lokaler momspliktiga	512 161	556 938
Hyror lokaler	0	219 062
Öresutjämning	-7	3
	<b>1 337 671</b>	<b>1 602 576</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Försäkringsersättning	39 115	0
Återbäring försäkringsbolag	6 300	5 550
Övriga intäkter	0	6 458
	<b>45 415</b>	<b>12 008</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 053	52 554
	Fastighetsskötsel beställning	5 909	6 016
	Snöröjning/sandning	10 868	16 084
	Städning entreprenad	34 445	35 439
	Städning enligt beställning	7 489	568
	Sotning	12 983	0
	Hissbesiktning	1 836	3 981
	Gemensamma utrymmen	0	379
	Gård	2 070	1 648
	Serviceavtal	15 698	14 881
	Förbrukningsmateriel	3 959	7 307
	Brandskydd	267	18 810
		<b>149 576</b>	<b>157 665</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	81 265	0
	Lokaler	66 698	0
	Tvättstuga	5 446	0
	Källare	2 125	0
	Entré/trapphus	0	984
	VVS	11 920	86 466
	Värmeanläggning/undercentral	9 641	10 143
	Ventilation	30 744	77 791
	Elinstallationer	13 350	17 170
	Hiss	15 328	14 969
	Tak	20 916	0
	Fasad	7 349	0
	Skador/klotter/skadegörelse	23 643	30 269
	Vattenskada	0	18 358
		<b>288 425</b>	<b>256 150</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	0	51 375
		<b>0</b>	<b>51 375</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	77 902	85 771
	Värme	274 782	304 197
	Vatten	69 024	44 174
	Sophämtning/renhållning	36 186	29 260
		<b>457 894</b>	<b>463 402</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	185 755	175 347
	Självrisk	55 000	55 000
	Bredband	18 538	25 263
		<b>259 293</b>	<b>255 610</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>94 687</b>	<b>137 531</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 249 876</b>	<b>1 321 733</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	3 236	579
	Juridiska åtgärder	238 310	119 495
	Hysesförluster	5	0
	Befarade förluster	2 900 000	0
	Föreningskostnader	17 027	8 622
	Styrelseomkostnader	1 428	7 031
	Fritids- och trivselkostnader	0	8 097
	Förvaltningsarvode	61 040	60 112
	Administration	34 756	5 462
	Konsultarvode	160 872	77 288
	Föreningsavgifter	5 037	4 996
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		<b>3 426 419</b>	<b>296 302</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	61 727	61 727
	Yttertak K3	68 645	68 646
	Fasader/balkonger K3	82 117	82 117
	Fönster/dörrar och portar K3	42 343	42 344
	Stomkomplettering förening K3	26 759	26 759
	Stomkomplettering medlem K3	28 078	28 078
	Stamledningar VA K3	12 541	12 541
	Värmesystem K3	40 216	40 216
	Luftbehandlingssystem K3	14 975	14 975
	Fastighetsel inkl. svagström K3	24 223	24 223
		<b>401 625</b>	<b>401 626</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	15 342 532	15 342 532
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 342 532</b>	<b>15 342 532</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 614 163	-6 212 537
	Årets avskrivningar enligt plan	-401 625	-401 626
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 015 788</b>	<b>-6 614 163</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 326 744</b>	<b>8 728 369</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 586 000	27 586 000
	Taxeringsvärde mark	47 800 000	47 800 000
		<b>75 386 000</b>	<b>75 386 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	64 800 000	64 800 000
	Lokaler	10 586 000	10 586 000
		<b>75 386 000</b>	<b>75 386 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 927	95 927
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>95 927</b>	<b>95 927</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-95 927	-95 927
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-95 927</b>	<b>-95 927</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	44 153	28 950
	Skattefordran	0	10 194
	Momsavräkning	30 588	0
	Klientmedel hos SBC	226 330	612 292
		<b>301 071</b>	<b>651 436</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 964 563	1 447 363
	Reservering enligt stadgar	198 352	667 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-51 375	-149 900
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 111 540</b>	<b>1 964 563</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,200 %	400 000	400 000	2021-01-19
Handelsbanken	1,200 %	350 000	350 000	2021-03-22
Handelsbanken	1,200 %	846 748	878 304	2021-03-08
Handelsbanken	1,200 %	753 344	782 224	2021-03-09
Handelsbanken	1,200 %	700 000	700 000	2021-02-25
Handelsbanken	1,200 %	500 000	500 000	2021-03-04
Handelsbanken	1,200 %	500 000	500 000	2021-03-04
Handelsbanken	1,200 %	250 000	0	2021-03-04
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 300 092</b>	<b>4 110 528</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 300 092	-60 436	
		<b>0</b>	<b>4 050 092</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 797 912 kr.

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

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 700 000	8 700 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	4 116	6 276
	Avgifter och hyror	78 274	103 046
		<b>82 390</b>	<b>109 322</b>

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det pågår en process att hitta nya hyresgäster till restauranglokalen. Lokalen, med tillhörande personaldel kommer renoveras.

Gamla fysioterapilokalen kommer läggas ut till försäljning som bostadsrätt.

Nytt lån, på 800 000 kronor, togs i februari 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 16 / 3 2021

  
Nader Hakimi Fard  
Ordförande

  
Sonja Grujic  
Ledamot

  
Dan Gustaf Hammarstedt  
Ledamot

  
Tara Motevalli Ali Abadi  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2021

  
Liselotte Tingvall  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

## Till årsmötet i BrF Hagblomman 716416-7442

### Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Hagblomman

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för BrF Hagblomman för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker **att** föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-22



Liselotte Tingvall

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	825 000	825 517	823 000
Hyror lokaler momspliktiga	412 000	512 161	558 000
Hyror lokaler	0	0	219 000
Öresutjämning	0	-7	0
Försäkringsersättning	0	39 115	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 300	0
	<b>1 237 000</b>	<b>1 383 086</b>	<b>1 600 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-55 000	-54 053	-54 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-5 909	-3 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-10 868	-10 000
Städning entreprenad	-37 000	-34 445	-30 000
Städning enligt beställning	-2 000	-7 489	-1 000
Sotning	0	-12 983	0
Hissbesiktning	-5 000	-1 836	-2 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-1 000
Gård	-4 000	-2 070	-2 000
Serviceavtal	-16 000	-52 365	-30 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-3 959	-3 000
Störningsjour och larm	0	0	-5 000
Brandskydd	-20 000	-267	-31 000
	<b>-164 000</b>	<b>-186 242</b>	<b>-172 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-850 000	0	-174 000
Brf Lägenheter	0	-81 265	0
Lokaler	0	-66 698	0
Tvättstuga	0	-5 446	0
Källare	0	-2 125	0
VVS	0	-11 920	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 540	0
Ventilation	0	-30 744	0
Elinstallationer	0	-13 350	0
Hiss	0	-15 328	0
Tak	0	-20 916	0
Fasad	0	-7 349	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 401	0
	<b>-850 000</b>	<b>-263 082</b>	<b>-174 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-35 000	0	-350 000
	<b>-35 000</b>	<b>0</b>	<b>-350 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-90 000	-77 902	-80 000
Värme	-317 000	-274 782	-315 000
Vatten	-45 000	-69 024	-69 000
Sophämtning/renhållning	-31 000	-36 186	-34 000
	<b>-483 000</b>	<b>-457 894</b>	<b>-498 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-183 000	-185 755	-180 000
Självrisk	0	-55 000	0
Bredband	-27 000	-7 215	-39 000
	<b>-210 000</b>	<b>-247 970</b>	<b>-219 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-138 000	-138 727	-137 552
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	44 040	0
	<b>-138 000</b>	<b>-94 687</b>	<b>-137 552</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-3 236	-4 000
Juridiska åtgärder	-2 900 000	-238 310	0
Hysesförluster	0	-5	0
Befarade förluster	0	-2 900 000	0
Föreningskostnader	-9 000	-17 027	-4 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-1 428	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-9 000	0	-8 000
Förvaltningsarvode	-64 000	-61 040	-62 000
Administration	-5 000	-34 756	-5 000
Konsultarvode	0	-160 872	0
Föreningsavgifter	-5 000	-5 037	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 710	-5 000
	<b>-3 006 000</b>	<b>-3 426 419</b>	<b>-98 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-62 000	-61 727	-62 000
Yttertak K3	-69 000	-68 645	-69 000
Fasader/balkonger K3	-83 000	-82 117	-83 000
Fönster/dörrar och portar K3	-43 000	-42 343	-43 000
Stomkomplettering förening K3	-27 000	-26 759	-27 000
Stomkomplettering medlem K3	-29 000	-28 078	-29 000
Stamledningar VA K3	-13 000	-12 541	-13 000
Värmesystem K3	-41 000	-40 216	-41 000
Luftbehandlingssystem K3	-15 000	-14 975	-15 000
Fastighetsel inkl. svagström K3	-25 000	-24 223	-25 000
	<b>-407 000</b>	<b>-401 625</b>	<b>-407 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 293 000</b>	<b>-5 077 920</b>	<b>-2 055 552</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-4 056 000</b>	<b>-3 694 834</b>	<b>-455 552</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	122	0
Låneräntor	-58 000	-60 635	-58 000
Övriga räntekostnader	0	-935	0
	<b>-58 000</b>	<b>-61 448</b>	<b>-58 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-4 114 000</b>	<b>-3 756 282</b>	<b>-513 552</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)