

2021

Årsredovisning

Brf Haga 4:39

Org.nr: 769604-9548



Styrelsen för Brf Haga 4:39 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Haga 4:39 registrerades den 1999-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2000-01-14 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-05-10.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Solna Haga 4:39 med adress Olof af Acrels väg 5 i Solna kommun. Föreningen förvärvade fastigheten Solna Haga 4:39 med äganderätt i januari 2000. På fastigheten finns ett flerbostadshus med sju bostadsplan och med källarplan. Flerbostadshuset byggdes 1959.

Föreningen är medlem i samfälligheten Haga ga:2 som är en gemensamhetsanläggning som utför förvaltning, drift och skötsel av vägar, lekplatser, park/gräsmattor, sophantering samt parkeringsplatser.

Föreningen är även medlem i samfälligheten Haga ga:3 som är en gemensamhetsanläggning för fjärrvärme för försörjning av värme och varmvatten. Medlemmarna i denna gemensamhetsanläggning har under verksamhetsåret kommit överens om att denna anläggning skall avvecklas och att medlemmarna själva får sörja för egen produktion av värme och varmvatten.

Fastighetens uppvärmning sker nu med nyinstallerad fjärrvärmeanläggning. Värmen distribueras i fastigheten med ett vattenburet radiatorsystem.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

d

OP
B
M

Lägenheter

Föreningen upplåter 79 st lägenheter med bostadsrätt.
Inga uthyrbara lokaler finns.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

1 rkv	77 st	2 009 kvm
1 rok	1 st	28 kvm
<u>2 rok</u>	<u>1 st</u>	<u>41 kvm</u>
Sa	79 st	2 078 kvm

Teknisk status

I anslutning till föreningens förvärv av fastigheten under 2000 genomfördes renovering av gemensamma utrymmen. De åtgärder som genomfördes var bl a målning och ny belysning i trapphus, ny golvbeläggning i trapphus, ny entréport med tillhörande utvändigt skärmtak, ny tvättstuga inkl maskiner och övrig utrustning, nytt relaxrum och gym och nya förråd med troax galler.

Här nedan framgår underhåll som har genomförts eller planeras.

<u>Genomfört underhåll</u>	<u>År</u>
Byte av elservisledning	2000
Renovering av avloppsledningssystem (rörinfodring)	2015
Installation av postboxar	2018
Renovering av hiss	2018
Målning av trapphus	2019
Byte av passersystem	2019

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Renovering av balkonger	2022

Förvaltning

Förvaltningsavtal avseende ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har tecknats med Persson & Bergström Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Medlemmar och överlåtelse

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 79 st.

Under året har 12 st överlåtelse med bostadsrätt skett helt eller delvis av föreningens medlemslägenheter.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång:	113 st
Nya medlemmar under året:	18 st
Avgående medlemmar under året:	-14 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	117 st

d

OP
B
R
MG

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Mikael Göransson, ledamot och ordförande

Fredrik Sjöborg, ledamot

Oskar Paldanius, ledamot

Mathias Granqvist, ledamot

Robin Juthberg, suppleant

Valberedning

Stämman har inte utsett någon valberedning.

Revisor

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

Stämman och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 23 juni 2021.

Styrelsen har under året avhållit 7 st protokollförda möten.

Händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret 2021.

Konsekvenser av Covid -19

Föreningens finansiella ställning eller i övrigt har under verksamhetsåret inte påverkats på grund av Covid-19. Föreningne har inte heller upplevt några försenade betalningar avseende årsavgifter och hyresintäkter utöver normalt.

Resultatsammanfattning

Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2021 är -143 kkr (föregående år -35 kkr). Resultatet är en försämring i förhållande till föregående år med -108 kkr. I resultatet ingår avskrivningar med -222 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens lån

Föreningen har vid årets utgång lån på ca 10,2 Mkr. Föreningens medelränta under året har varit ca 1,63 %. Föreningens belåningsgrad uppgår till 4 922 kr per kvm bostadsrättsyta.

Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 1 731 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 1 894 kkr. Kassaflödet under året har ökat med ca 163 kkr justerat för kortfristiga skulder, fordringar och amorteringar.

U

op B
mg

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 972	1 935	1 912	1 915	2 260
Resultat efter finansiella poster	-140	-35	-61	-378	170
Soliditet	51	50	52	54	53

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 479 110	158 000	966 100	-5 308 940	-35 222	12 259 048
Fond för yttre underhåll			138 600	-173 822	35 222	0
Årets resultat					-142 569	-142 569
Belopp vid årets utgång	16 479 110	158 000	1 104 700	-5 482 762	-142 569	12 116 479

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 344 162
avsättes till fond för yttre underhåll	-138 600
årets förlust	-142 569
	-5 625 331
behandlas så att i ny räkning överföres	-5 625 331
	-5 625 331

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

0

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	2	1 971 871	1 935 182
Summa rörelseintäkter		1 971 871	1 935 182
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 676 318	-1 514 545
Övriga externa kostnader	4	-48 462	-56 433
Avskrivningar	5, 6	-222 396	-199 746
Summa rörelsekostnader		-1 947 177	-1 770 724
Rörelseresultat		24 695	164 458
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 264	-199 681
Summa finansiella poster		-167 264	-199 681
Resultat efter finansiella poster		-142 569	-35 223
Resultat före skatt		-142 569	-35 223
Årets resultat		-142 569	-35 223

d



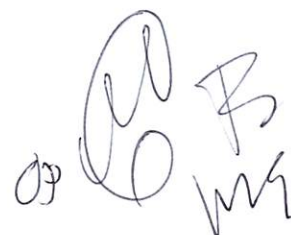
Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 890 638	21 087 894
Inventarier, verktyg och installationer	6	601 120	626 260
Summa materiella anläggningstillgångar		21 491 758	21 714 154
Summa anläggningstillgångar		21 491 758	21 714 154
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		58 476	360 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 920	124 237
Summa kortfristiga fordringar		157 396	485 083
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 894 923	1 731 125
Summa kassa och bank		1 894 923	1 731 125
Summa omsättningstillgångar		2 052 319	2 216 208
SUMMA TILLGÅNGAR		23 544 077	23 930 362

0



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 479 110	16 479 110
Kapitaltillskott		158 000	158 000
Fond för yttre underhåll		1 104 700	966 100
Summa bundet eget kapital		17 741 810	17 603 210
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 482 763	-5 308 941
Årets resultat		-142 569	-35 223
Summa fritt eget kapital		-5 625 332	-5 344 164
Summa eget kapital		12 116 478	12 259 046
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7		
	8	0	10 227 722
Summa långfristiga skulder		0	10 227 722
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	10 227 722	68 068
Leverantörsskulder		316 376	687 419
Förutbetalda avgifter		139 457	124 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	744 044	563 260
Summa kortfristiga skulder		11 427 599	1 443 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 544 077	23 930 362

d



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad:	100 år
Inventarier och installationer:	5 år
Undercentral:	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2021	2020
Årsavgifter	1 791 961	1 783 612
Kabel-TV/Bredbandstillägg	128 760	127 020
Övriga intäkter	51 150	24 550
	1 971 871	1 935 182

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Värme	361 297	358 020
El	285 054	201 004
Vatten	179 840	192 000
Fastighetsskötsel och förvaltning enligt avtal	231 732	231 732
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 700	33 642
Städning och snöröjning	49 900	54 096
Försäkring fastighet	61 118	60 027
Samfälligheten Haga ga:2	37 608	15 918
Kabel TV	103 680	103 680
Förbruknings - Inventarier / material	880	7 845
Hiss besiktning / serviceavtal	7 770	8 827

0

op
B
W

Övriga besiktningar	33 963	0
Reparation bostäder	96 631	3 887
Reparation gemensamma utrymmen	48 037	24 637
Reparation tvättstuga	35 964	62 003
Reparation installationer	7 929	11 251
Reparation undercentral	0	1 770
Reparation övriga	5 954	14 832
Underhåll övrigt	0	3 726
Fastighetskatt	115 261	112 891
Underhåll utvändigt	0	12 757
	1 676 318	1 514 545

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Datakommunikation	5 965	5 246
Revisionsarvode	18 250	23 500
Övriga förvaltningskostnader	14 317	18 474
Serviceavgifter till branschorganisation	5 034	5 184
Bankkostnader	4 926	4 029
	48 492	56 433

Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	25 220 530	25 220 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 220 530	25 220 530
Ingående avskrivningar	-4 132 636	-3 935 380
Årets avskrivningar	-197 256	-197 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 329 892	-4 132 636
Utgående redovisat värde	20 890 638	21 087 894
Taxeringsvärden byggnader	21 200 000	21 200 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	46 200 000	46 200 000
Bokfört värde byggnader	15 395 738	15 592 994
Bokfört värde mark	5 497 900	5 494 900
	20 893 638	21 087 894

U

Handwritten signatures and initials, including "OP" and "MG".

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	1 179 162	550 412
Inköp	0	628 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 179 162	1 179 162
Ingående avskrivningar	-552 902	-550 412
Årets avskrivningar	-25 140	-2 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	-578 042	-552 902
Utgående redovisat värde	601 120	626 260

Not 7 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken, Stadshypotek 253374 1,63 % 2022-09-30	6 534 722	6 602 790
Handelsbanken, Stadshypotek 117515 1,25 % 2022-01-07	3 693 000	3 693 000
Varav kortfristig del	-10 227 722	-68 068
	0	10 227 722

Lån med slutförfalldatum inom 12 månader från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Två av lånen, på tillsammans 10 227722 kr, skall omförhandlas under 2022. Lånen torde kunna förlängas men till något justerade villkor.

För närvarande amorter föreningen 68 068 kr per år. Lån 117515 löper på tre månader i taget

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	13 150 000	13 150 000
	13 150 000	13 150 000

d

OP
K
WZ

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen ränta Stadshypotek	28 396	31 731
Upplupen elkostnad	0	7 122
Upplupen fjärrvärmekostnad	32 860	21 152
Reservation värme	100 000	100 000
Revisionsarvode	18 375	18 500
Resarvering vattenkostnad	563 840	384 000
Avgift SHB dec	573	531
Div kostnader	0	224
	744 044	563 260

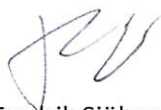
Solna den 24, 4, 2022



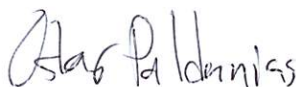
Mikael Göransson
Ordförande



Mathias Granqvist



Fredrik Sjöborg



Oskar Paldanius

Min revisionsberättelse har lämnats 5/5 - 2022



Carina Toresson
Extern revisör
Toresson Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haga 4:39, org.nr 769604-9548.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Haga 4:39 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 Haga 4:39 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 5 / 5 2022



Carina Toresson