

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

Årsredovisning 2020

Brf Hagaterrassen 1

Org.nr 769631-5055



Föreningsstämma: 2021-05-16

INNEHÅLL

1. ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN2	3. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE7
FÖRENINGENS ÄNDAMÅL.....2	FÖRVALTNING7
FÖRENINGENS ADRESS.....2	VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET 7
GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN2	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET OCH PLANERADE ARBETEN (2021)..... 7
DOTTERBOLAG.....2	4. EKONOMISK UTVECKLING9
FÖRENINGEN STYRELSE.....3	BANKLÅN9
REVISORER.....4	HISTORISK FINANSIELL INFORMATION.....9
FÖRENINGSTÄMMOR OCH STÄMMOBESLUT.....4	FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL10
MEDLEMSINFORMATION4	RESULTATDISPOSITION10
AVGIFTER4	5. RESULTATRÄKNING11
2. INFORMATION OM FASTIGHETEN5	6. BALANSRÄKNING12
BYGGNADSÅR5	7. KASSAFLÖDESANALYS14
FASTIGHETSYTOR.....5	8. NOTER15
SVANEN-CERTIFIERAD FASTIGHET.....5	9. SIGNERING ÅRSREDOVISNINGEN20
TILLTRÄDEN LÄGENHETER.....5	
LÄGENHETSFÖRDELNING.....5	
GARAGE / P-PLATSER5	
HYRESLOKALER5	
BOSTADSRÄTTSLOKALER6	

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

1. Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning, tomtmark, lokaler samt gemensamma lokaler och ytor åt medlemmarna.

Bostadsrätt är den nyttjanderätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens adress

Bostadsrättsföreningen Hagaterrassen 1
Nina Einhornsgata 1
113 66 Stockholm
brfhagaterrassen1@gmail.com

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-02-07.

Föreningen har sitt säte i Stockholms stad i Stockholms län.

Föreningen är momsregistrerad.

Garaget hyrs ut till föreningens helägda dotterbolag Hagaterrassen parkering AB för vidare uthyrning till föreningens medlemmar. Dessutom har föreningens medlemmar tillgång till 10 st parkeringar i ett närliggande garage genom ett parkeringsköp.

Fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Insurance Design. Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring Brf, skadedjursförsäkring och även kollektivt Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter som ingår i årsavgiften.

Entreprenadgaranti (Veidekke Bostad AB/Nordr) 5 år, t.om 2024-06-24.

Föreningen har tre lika stora banklån på Swedbank med olika räntesatser på sammanlagt 262 503 000 kr 2020-12-31.

Dotterbolag

Föreningen äger samtliga aktier i Hagaterrassen parkering AB, org.nr 559127-5721. Bolaget bedriver parkeringsverksamhet samt därmed förenlig verksamhet.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

Föreningen styrelse

Byggstyrelsen har förvaltat föreningen sedan start. Vid senaste föreningsstämman 20 september 2020 valdes den första medlemsstyrelsen.

"Byggstyrelsen" (Bs)	Medlemsstyrelsen (Ms)
De första ca 9 månaderna, 1 jan – 20 sep har Veidekkes (numera Nordr) utsedda byggstyrelse förvaltat föreningen.	Ansvarat för förvaltningen i ca 3 månader, 21 sep – 31 dec
Richard Nyberg Ordförande	Johan Hyltenstam Ordförande
Bo Wolwan Styrelseledamot	Agneta Pettersson Styrelseledamot Sekreterare
Fredrik Brännström Styrelseledamot	Jakob Andersson Styrelseledamot Kassör
Andreas Sundberg Styrelsesuppleant	Robert Thorstenson Styrelseledamot Lokalhyresgästansvarig
	Gian Ghigliotto Styrelseledamot
	Michael Huang Styrelseledamot
	Andreas Runnberg Styrelsesuppleant
	Alper Celik Styrelsesuppleant
	Kerstin Brismar Styrelsesuppleant
	Fredrik Brännström Adjungerad styrelsesuppleant (representant byggherren, Nordr)
	Sandra Varaona Adjungerad styrelsesuppleant

Styrelsemöten 2020

Totalt 13 protokollförda styrelsemöten som fördelar sig enligt nedan:

8 protokollförda styrelsemöten (Bs)

5 protokollförda styrelsemöten, 90% närvaro. (Ms)

Första medlemsstyrelsen

Genom aktiv fastighetsförvaltning arbetar medlemsstyrelsen för en trygg boendemiljö, förvalta samt förädla fastigheten för att fortsatt vara ett attraktivt val för boende och lokalhyresgäster.

Medlemsstyrelsen tog över från byggstyrelsen vid stämman den 20 september 2020 och har sedan dess arbetat för ökad trygghet, effektiva serviceavtal, grönare fastighetsförvaltning, kommunikation, förbättrad ekonomi samt att ge bra grund för samsyn och ökad trivsel genom att etablera rutiner och riktlinjer.

Genom tillgång till inpasseringslogg och kameraövervakning har styrelsen sett signifikant minskning av inbrott och skadegörelse med effektiva verktyg för att upprätthålla ordning och skötsamhet i fastigheten.

Noggrann analys av kostnader och konkurrensutsättning av serviceavtal gör att föreningen har bättre service till lägre kostnader med noggrann uppföljning.

Styrelsen kommunicerar med medlemmarna genom en upprättad hemsida för ökad insyn och samsyn hos medlemmarna i föreningen. Hemsidan annonserades i december med flertalet informationssidor (25 st) samt nyhetsnotiser som publicerats löpande (16 st). Information vänder sig också till externa intressenter såsom till exempel spekulanter och mäklare. 3 nyhetsbrev har distribuerats.

Styrelsen har även inrättat en e-postadress för medlemmar och övriga intressenter för att enkelt nå styrelsen.

Vidare har styrelsen också satt upp 2 brevlådor i fastigheten för medlemmar och övriga intressenter i kontakter med styrelsen.

Medlemsstyrelsen: Arbetsgrupper

Styrelsearbetet har varit fördelat inom sex olika arbetsgrupper: Ekonomi, Hyreslokaler/Avtal, Fastighet/Teknik, Gemensamt/Trivsel, Kommunikation, Säkerhet.



Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

Revisorer

Ordinarie revisor: Niklas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senast ordinarie föreningsstämma genomfördes söndagen 2020-09-20. Denna stämma var uppskjuten ca 4 månader till följd av restriktioner för att motverka pågående pandemi.

Medlemsinformation

Under året har följande skett.

(Bs = Byggstyrelsen, Ms = Medlemsstyrelsen)

Upplåtelser Bostadsrättslägenheter		Upplåtelser Bostadsrättslokaler (förskolan, Stockholm Stad)	
2020	2019	2020	2019
2 (alla upplåtna)	110	0	24 (alla brf-lokaler)

Överlåtelse Bostadsrättslägenheter		Antal medlemmar, utgång perioden	
2020	2019	2020-12-31	2019-12-31
24 (15 Bs + 9 Ms)	28	41 avgående och 43 tillkommande	335, korrigerat *)

*) Felräknat av förvaltaren i årsredovisning 2019

Godkända ansökningar
Andrahandsupplåtelser
Hyresnämndens riktlinjer tillämpas.

2020	2019
21 (20 Bs + 1 av 8 ansökningar Ms)	35

Antal Andrahandsupplåtelser, utgång perioden

2020-12-31	2020-10-15
22	29

Avgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift vid andrahandsupplåtelse debiteras med 10% av prisbasbeloppet per år (2020 = 4 730 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

2. Information om fastigheten

Föreningens fastighet Enzymet 2 färdigställdes 2019 och består av 2 st bostadshus innehållande 8 trapphus, 205 lägenheter, gemensam takterrass, festlokal, 24 bostadsrättslokaler (förskola), 10 hyreslokaler och ett garage innehållande 72 parkeringsplatser.

Byggnadsår

2016–2019

Fastighetsytor

Bostadsarea uppgår till	13 591,0 kvm
Lokalarea bostadsrätt uppgår till	1 232,5 kvm
Lokalarea hyresrätt uppgår till	1 221,5 kvm
Tomt (ägs av föreningen)	3 378,0 kvm

Svanen-certifierad fastighet

En Svanenmärkt byggnad har granskats ur ett livscykelerspektiv. Det innebär ett helhetsgrepp på byggprocessen, byggnaden samt dess användning och förvaltning. Byggmateriel och kemiska produkter har kontrollerats; från det trä som används i takstolarna till spacket i badrummet. Byggnaden ska också leva upp till tuffa krav på låg energianvändning.

Tillträden lägenheter

Ettapp 1, Sonja Kovalevskys gata:	2018 augusti
Ettapp 2, Nina Einhorn's gata:	2019 mars

Lägenhetsfördelning

1 RoK	17 st
2 RoK	79 st
3 RoK	51 st
4 RoK	49 st
5 RoK	9 st
Summa	205 st

Garage / p-platser

72 parkeringsplatser, varav 10 med laddstationer 1-fas. Kö-lista för medlemmar. 10 MC-platser.

Hyreslokaler

Gatuadresser för hyreslokaler är Hagaesplanaden (HE), Sonja Kovalevskys gata (SKg), Norra Stationsgatan (NSg) och Nina Einhorn's gata (NEg).

#	kvm	Adress	Hyresgäst	#	kvm	Adress	Hyresgäst
1	80,0	HE 58	Beautyka AB	6	62,0	NEg 1	K-mit AB
2	98,0	SKg 4	Horisont Arkitekter AB	7	98,0	NEg 3	Stefan Dahlgren Fastighetsutveckling AB
3	99,0	SKg 4	ITB-MED AB	8	98,5	NEg 5	Plejd AB
4	254,5	NSg 74	Burgerbeast AB	9	99,5	NEg 5	Kopa Konsult AB
5	254,0	NSg 72	Vakant	10	84,0	HE 60	Spitfire Productions Stockholm AB

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättslokaler

24 brf-lokaler upplåtna (2019) till Stockholms stad (medlem i föreningen) som ansvarar för förskolan Luna.
Under öppettider har förskolan nyttjanderätt till gården.

Föreningen underhåller gården med t.ex sand i sandlådan.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

3. Förvaltningsberättelse

Förvaltning

Föreningen: Se avsnittet ovan "Föreningens styrelse 2020"
Teknisk: Veidekke Nära/Nordr
Ekonomisk: Rf Fastighetsägare, del av Riksbyggen (senare Simpleko). Lägenhetsförteckning ingår.
Lokalvård: Maddes Städ som städar allmänna utrymmen
Innegård och terrass: Terraplants har utfört service på dessa utrymmen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Säkerhet

För att öka tryggheten har styrelsen låtit installera kameror i alla entréer, garage och soprum. Kamerorna hyrs av Safeguard för en månadskostnad. Styrelsen har tillgång till RCO inpasseringssystem som visar vilken nyckelbricka som använts och vem nyckelbrickan tillhör.

Andrahandsupplåtelse

Styrelsen har, som en såväl säkerhets- som trivselåtgärd, aktivt arbetat för att minska andrahandsuthyrningen. Mellan oktober till december bedömdes en (1) ansökan uppfylla Hyresnämndens riktlinjer. Totalt godkändes 21 andrahandsansökningar av 28, jämfört med förra årets förvaltningsberättelse (2019) där 35 andrahandsupplåtelse godkändes, en minskning med 40%. Totalt finns 22 godkända andrahandsupplåtelse vid räkenskapsårets utgång, dvs 11% av föreningens lägenheter.

Avfallshantering

Byggnaden har förutsättningar för ansvarsfull hantering av avfall och justering av sophämtning, omfördelning av sopkärl samt noggrann kameraövervakning har lett till avsevärda förbättringar. Städrutinerna för fastighetens städfirma har även utökats att även innefatta soprummen.

Förråd

Styrelsen har inventerat samtliga källarförråd och kunnat erbjuda överskotts-förråd till medlemmarna att hyra mot en avgift.

Trivsel

Trivselgruppen i styrelsen har tagit fram styrande dokument för takterrassen och Orangeriet på taket för att säkerställa ordning och inbringa hyra som bidrar till hållbart nyttjande av den gemensamma lokalen. Två plastgranar har köpts in som lyst upp gården under julhelgen. De förvaras i källaren under året.

Hyreslokaler

Ett lokalhyresavtal har överlåtits och ett lokalhyresavtal har sagts upp för avflyttning 2021-09-30. Arbetet med att finna ny hyresgäst har inletts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerade arbeten (2021)

Lokal 4, Norra Stationsgatan 74, Burgerbeast AB (Curbside) har i samråd med Nordr lösts från sitt hyresavtal i mars 2021. Styrelsen har tecknat nytt hyresavtal med G Razay AB, som kommer att öppna ny restaurang i juni 2021.

Lokal 5, Norra Stationsgatan 72. Styrelsen har tecknat hyresavtal med gymkedjan Boost, som efter iordningsställande av lokalen med ett nytt entresolbjälklag på 140 kvm, samt hyresgästanpassning tillträder lokalen 1 augusti 2021. Verksamheten planerar att öppna 1 september. Föreningens investering beräknas till 1,2 miljoner kronor.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

Säkerhet

Nytt högre smidesstaket med grind mot Hagaesplanaden kommer bidra till ökad trygghet såväl för medlemmarna som för förskoleverksamheten. Grinden uppfördes februari/mars 2021. En investering på cirka 200 000 kr, varav Nordr bidragit med 75 000 kronor.

För att ytterligare stärka säkerheten och underlätta in- och utpassage från garaget har styrelsen också beslutat om att installera en upplyst större garageskylt.

Inglasning

Många medlemmar efterfrågar inglasning av balkonger och terrasser. Styrelsen har därför ansökt om bygglov för inglasning genom bolaget Nike AB.

Banklån

Styrelsen har omsatt en tredjedel av föreningens banklån, 88 miljoner kronor, till en räntesats om 0,48% (0,97%) vilket ger en kostnadsbesparing om ca 428 750 kr/år.

Föreningsmaterial och styrelserum

Dokumentation och föreningsmaterial förvaras i ett inrett kontor i källaren som används som styrelserum, samt på lagringsenhet i Dropbox.

Parkeringsplatser

Vår fastighet är miljöcertifierad och styrelsen har tagit ytterligare steg mot ett hållbart och grönare boende genom att installera 13 nya laddstationer i det undre planet i garaget. Varje laddplats kan följa sin elkonsumention för laddstationen i tillhörande webbtjänst. Föreningens investering beräknas till 250 000 kronor, varav Naturvårdsverket bidrar med upp till 125 000 kronor. Styrelsen avser att utöka antalet parkeringsplatser i garaget genom att omvandla outhyrda mc-platser. Dessa parkeringsplatser gör det möjligt att parkera små bilar och då till en lägre avgift.

Upphandlingar

Styrelsen har upphandlat nytt städbolag och bytt till Belfor Städ AB som sköter veckovis städning av allmänna ytor, månatlig städning av mindre exponerade ytor och kvartalsmässig städning för lågt exponerade ytor. Städ- och avprickningsschema finns i samtliga entréer. Samtliga trapphus och entréer har blivit fläcksanerade. Tilläggsbeställningar sker på avrop, så som garage, gård, terrasstädning.

Andrahandsupplåtelse

Styrelsen har aktivt fortsatt arbetet för att ytterligare dämpa andrahandsuthyrningen baserat på Hyresnämndens riktlinjer. Förnärvarande (2021-04-01) är 14 lägenheter godkända för andrahandsupplåtelse, det är 7% av föreningens lägenheter. En nedgång med 36% från årsskiftet.

Energideklaration

Föreningens fastighet är energideklarerad 2021-03-16 och har energiklassificerats som "C". Boverket: "En byggnad som har en energianvändning som uppfyller kraven som ställs på ett nybyggt hus i dag får klass C eller bättre."

Övrigt

Sandlådan har fyllts på två gånger till barnens stora glädje. Senare i år planeras även en gästlägenhet inredas och kunna hyras av medlemmar. Trivselgruppen har förenklat nyckelhanteringen. Istället för att anmäla nyckelbehovet till eftermarknad/Nodr kan medlemmen enkelt beställa och betala nyckeln hos Stockholms Låssmed på Vanadisgatan. Styrelsen har tillstyrkt en medlems motion om en gemensam bastu i ett källarutrymme.

Styrelsen avser att kalla medlemmarna till gårdsfest till hösten eller vid tid då restriktioner mot pandemin har släppts.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

4. Ekonomisk utveckling

Banklån

Lån	2021-04-08		2020-08-18		2019-08-18	
2 år, 21-10-25	0,97%	87 501 000 kr	0,89%	87 625 750 kr	1,28%	88 000 000 kr
3 år, 24-04-08	0,48%	87 501 000 kr	0,97%	87 625 750 kr	0,97%	88 000 000 kr
5 år, 24-10-25	1,04%	87 501 000 kr	1,04%	87 625 750 kr	1,04%	88 000 000 kr
Summa lån	0,83%	262 503 000 kr	0,97%	262 877 250 kr	1,10%	264 000 000 kr
Amorteringar		per period		per period		per period
2 år, 21-10-25		124 750 kr/kv		124 750 kr/kv		124 750 kr/kv
3 år, 24-04-08		124 750 kr/kv		124 750 kr/kv		124 750 kr/kv
5 år, 24-10-25		124 750 kr/kv		124 750 kr/kv		124 750 kr/kv
Summa amorteringar		1 497 000 kr/år		1 497 000 kr/år		1 497 000 kr/år

Historisk finansiell information

Baserat på årsredovisningar.

	Flerårsöversikt	2020	2019 ¹	2018 ²
1	Nettoomsättning tkr	14 543	3 706	0
2	Resultat efter finansiella poster tkr	-4 670	-1 787	0
3	Eget kapital tkr	1 337 057	1 341 726	668 623
4	Taxeringsvärde tkr	802 200	680 660	450 800
5	Taxeringsvärde varav byggnad tkr	447 600	326 000	193 000
6	Soliditet %	88,3	78,7	40,2
7	Kassalikviditet %	9,2	104,3	1 079,7
8	Årsavgift/m2 bostadsrättsarea bostäder	627	627	627
9	Årsavgift/m2 bostadsrättsarea lokal	700	700	700
10	Hysesintäkt lokal/m2 lokalarea	3 290	3 271	2 571
11	Bankskuld/m2 bostadsrättsarea	17 710	17 811	-
12	Avsättning underhållsfond tkr	1 238	985	0
13	Avsättning underhållsfond/m2 byggnadsarea	77	61	0
14	Avskrivning/m2 byggnadsarea	675	675	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

¹ Fastigheten var delvis under uppförande och uppgifterna är därmed inte direkt jämförbara mellan 2019 och 2020

² Fastigheten var under uppförande och uppgifterna är därmed inte direkt jämförbara mellan 2018 och 2020

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 336 453 000	7 060 000	0	0	-1 786 684
Reservering fond för yttre underhåll			985 000	-985 000	
Balanseras i ny räkning				-1 786 684	1 786 684
Årets resultat					-4 669 588
Belopp vid årets utgång	1 336 453 000	7 060 000	985 000	-2 771 684	-4 669 588

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 771 684
årets förlust	<u>-4 669 588</u>
	-7 441 272

behandlas så att

reservering till yttre underhållsfond	1 238 000
i ny räkning överföres	<u>-8 679 272</u>
	-7 441 272

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

5. Resultaträkning

		2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Resultaträkning	Not		
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		14 543 085	3 705 968
Övriga rörelseintäkter		1 082 035	2 547 398
Summa rörelseintäkter		15 625 120	6 253 366
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll		-556 396	-329 843
Driftkostnader	3	-5 404 234	-1 254 013
Övriga externa kostnader	4	-782 512	-402 343
Personalkostnader	5	-21 614	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 823 118	-5 411 559
Summa rörelsekostnader		-17 587 874	-7 397 758
<u>Rörelseresultat</u>		-1 962 754	-1 144 392
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		284	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 707 118	-642 351
Summa finansiella poster		-2 706 834	-642 292
<u>Resultat efter finansiella poster</u>		-4 669 588	-1 786 684
Resultat före skatt		-4 669 588	-1 786 684
<u>Årets resultat</u>		-4 669 588	-1 786 684



Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

6. Balansräkning

Balansräkning, sida 1(2)	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 589 091 523	1 599 914 641
Pågående nyanläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 589 091 523	1 599 914 641
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8, 9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
<u>Summa anläggningstillgångar</u>		1 589 141 523	1 599 964 641
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 207 659	4 962 551
Övriga fordringar	10	5 043 376	75 538 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 378 863	1 515 208
Summa kortfristiga fordringar		7 629 898	82 015 791
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 114 904	22 154 355
Summa kassa och bank		9 114 904	22 154 355
<u>Summa omsättningstillgångar</u>		16 744 802	104 170 146
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		1 605 886 325	1 704 134 787

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

Balansräkning, sida 2(2)

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 336 453 000	1 336 453 000
Upplåtelseavgifter		7 060 000	7 060 000
Fond för yttre underhåll		985 000	0
Summa bundet eget kapital		1 344 498 000	1 343 513 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-2 771 684	0
Årets resultat		-4 669 588	-1 786 684
Summa fritt eget kapital		-7 441 272	-1 786 684

Summa eget kapital

1 337 056 728 **1 341 726 316**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	87 002 000	262 503 000
Övriga skulder	14	85 600	0
Summa långfristiga skulder		87 087 600	262 503 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	175 501 000	1 497 000
Leverantörsskulder		306 107	28 508 872
Skatteskulder		2 688 000	3 978 000
Övriga skulder	15	1 207 617	63 784 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 039 273	2 136 790
Summa kortfristiga skulder		181 741 997	99 905 471

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 605 886 325 **1 704 134 787**

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

7. Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 962 754	-1 144 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		10 823 118	5 411 559
Erhållen ränta		284	59
Erlagd ränta		-2 791 349	-127 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 069 299	4 139 626
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		27 249 393	28 514 756
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-44 946 743	93 351 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11 628 051	126 006 335
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-62 224 912
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-62 224 912
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner		85 600	0
Nyupptagna lån		0	264 000 000
Amortering av byggnadskreditiv/lån		-1 497 000	-982 822 498
Inbetalda insatser		0	674 890 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 411 400	-43 932 498
Årets kassaflöde		-13 039 451	19 848 925
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		22 154 355	2 305 430
Likvida medel vid årets slut	17	9 114 904	22 154 355

8. Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

I enlighet med SrfU8 redovisas lån som förfaller till omförhandling under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld. I övrigt är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fastighetsskatt / fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% på lokaldelen. Föreningen är befriad från fastighetsavgift för bostadsdelen under femton år från och med fastställt värdeår.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med vid var tid gällande skattesats för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på placeringar.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen har förvärvat sin fastighet genom att köpa andelar i fyra ekonomiska föreningar vilka var ägare till fastigheten. Fastigheten överfördes därefter till bokfört värde via en verksamhetsöverlåtelse.

Anskaffningsvärdet för andelarna har därefter skrivits ned och värdet på fastigheten skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Skatteskulden värderas till noll eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Följande avskrivningstider tillämpas:

Komponent	Andel i % av bokfört byggnadsvärde	Avskrivningstid i år	Avskrivning i %
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost	10	120	0,08
Summa	100	92	1,39

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	8 421 141	2 140 239
Bredband	668 213	171 183
El	538 904	125 464
Varmvatten	312 679	71 310
Årsavgifter förskola	863 328	215 832
Hysesintäkter lokaler	2 828 670	851 738
Hysesintäkter garage	880 000	121 502
Takterrass	30 150	8 700
Överlåtelse-, pantsättning-, andrahandsupplåtelseavgift	187 228	278 188
Övriga ersättningar och intäkter	894 807	23 113
Driftavräkning	0	2 246 097
	15 625 120	6 253 366

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	176 287	43 379
Städning	371 921	63 473
Serviceavtal	339 340	21 344
Yttre skötsel	37 006	3 540
El	1 000 936	268 944
Uppvärmning	1 097 129	376 125
Vatten	328 240	75 700
Sophämtning	359 630	61 437
Fastighetsförsäkring	190 374	43 873
Självrisk/reparation försäkringsskador	34 873	38 212
Bredband	575 263	142 756
Fastighetsskatt	812 000	27 000
Styrelsearvoden byggandestyrelse	69 328	88 230
Förbrukningsmaterial	11 907	0
	5 404 234	1 254 013

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	30 742	22 082
Revisionsarvode	14 581	0
Förvaltningsarvode	143 416	35 175
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	65 647	156 498
Övriga externa tjänster / kostnader	528 126	188 588
	782 512	402 343

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	17 581	0
Arbetsgivaravgifter	4 033	0
	21 614	0

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	778 641 606	0
Omföringar från pågående nyanläggningar	0	778 641 606
Ingående anskaffningsvärden mark	826 684 594	826 684 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 605 326 200	1 605 326 200
Ingående avskrivningar	-5 411 559	0
Årets avskrivningar	-10 823 118	-5 411 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 234 677	-5 411 559
Utgående redovisat värde	1 589 091 523	1 599 914 641
Taxeringsvärden byggnader	447 600 000	326 000 000
Taxeringsvärden mark	354 600 000	354 600 000
	802 200 000	680 600 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	716 416 694
Årets nyanskaffningar	0	62 224 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	778 641 606
Omföring till byggnad	0	-778 641 606
Utgående omföringar	0	-778 641 606
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Förvärv	0	0
Utgående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Rösträtt andel %
Hagaterrassen parkering AB	559127-5721	Stockholm	500	100
				100

40

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	2 127 497	3 712
Momsfordran/vilande moms	2 915 879	25 249 700
Driftavräkning, Veidekke Eiendom AB	0	3 148 120
Insatskapital medlemmar	0	47 136 500
	5 043 376	75 538 032

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	158 629	118 967
Förutbetalt bredband	96 375	93 852
Förutbetalda förvaltningsarvoden	35 854	35 166
Upplupna hyresintäkter	1 045 687	1 247 022
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 318	20 201
	1 378 863	1 515 208

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank AB	0,79	Rörligt	87 501 000	88 000 000
Swedbank AB	0,97	2021-10-25	87 501 000	88 000 000
Swedbank AB	1,04	2024-10-25	87 501 000	88 000 000
			262 503 000	264 000 000
Varav kortfristig del av långfristig skuld			175 501 000	1 497 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 255 018 000 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	264 000 000	264 000 000
	264 000 000	264 000 000

Not 14 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	85 600	0
	85 600	0

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till Veidekke Eiendom AB	0	63 383 809
Mervärdesskatt	1 207 617	0
Övriga skulder	0	401 000
	1 207 617	63 784 809

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2020

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	430 520	514 751
Förutbetalda hyror och avgifter	1 113 168	1 234 654
Avgår förutbetald moms	0	-58 637
Upplupna vattenkostnader	54 795	52 217
Upplupna uppvärmningskostnader	146 904	153 852
Upplupna elkostnader	107 340	73 926
Upplupna reparationer och underhåll	121 510	0
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 036	148 027
	2 039 273	2 136 790

Not 17 Likvida medel

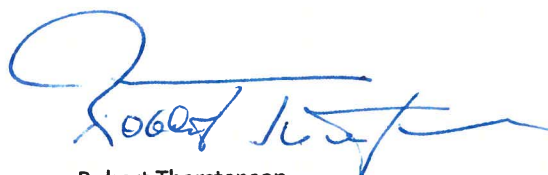
	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	9 114 904	22 154 355
	9 114 904	22 154 355

9. Signering årsredovisningen

Stockholm 2021-04-22



Johan Hyltenstam
Ordförande



Robert Thorstenson



Agneta Pettersson



Gian Ghigliotto



Jakob Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28



Niclas Wärenfeldt
Revisor

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hagaterrassen 1, org.nr. 769631-5055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagaterrassen 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagaterrassen 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Föregående års föreningsstämman har inte hållits inom stadgeenlig tid inom sex månader från balansdagen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 28 / 4 - 2021

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor