

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning 2022

Brf Hagaterrassen 1

Org.nr 769631-5055



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HAGATERRASSEN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Föreningsstämma: 2023-05-10

INNEHÅLL

1. KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN	2	TILLTRÄDEN LÄGENHETER	6
2. ALLMÄNT OM FÖRENINGEN	3	LÄGENHETSFÖRDELNING	6
FÖRENINGENS ÄNDAMÅL	3	GARAGE / P-PLATSER.....	6
FÖRENINGENS ADRESS.....	3	HYRESLOKALER.....	7
GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN	3	BOSTADSRÄTTSLOKALER	7
DOTTERBOLAG.....	3	4. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	8
FÖRENINGEN STYRELSE 2022	4	AVTAL MED LEVERANTÖRER (UTDRAG)	8
REVISORER.....	4	VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET 2022	8
FIRMATECKNING	4	5. EKONOMISK UTVECKLING	11
VALBEREDNING.....	4	HISTORISK FINANSIELL INFORMATION	11
FÖRENINGSTÄMMOR OCH STÄMMOBESLUT.....	4	FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL.....	12
MEDLEMSINFORMATION	4	RESULTATDISPOSITION	12
AVGIFTER	5	6. RESULTATRÄKNING	13
3. INFORMATION OM FASTIGHETEN	6	7. BALANSRÄKNING.....	14
BYGGNADSÅR	6	8. KASSAFLÖDESANALYS	16
FASTIGHETSAREA	6	9. NOTER	17
SVANEN-CERTIFIERAD FASTIGHET.....	6	10. SIGNERING ÅRSREDOVISNINGEN.....	24
ENERGIDEKLARATION	6		



Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

1. Kort guide till läsning av årsredovisningen

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN,
INFORMATION OM FASTIGHETEN,
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Dessa avsnitt innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassa) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

2. Allmänt om föreningen

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.
- registrerades hos Bolagsverket 2016-01-15
- har sitt säte i Stockholms stad i Stockholms län
- är momsregistrerad
- är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB. Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring Brf, skadedjursförsäkring och inkluderar även kollektivt Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter som ingår i årsavgiften
- har tre banklån på Swedbank med olika räntesatser på sammanlagt 248 009 000 kr 2022-12-31.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-10-19.

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

Dotterbolag

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

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

Föreningen styrelse 2022

Två medlemsstyrelser har förvaltat föreningen under 2022. Vid ordinarie föreningsstämman 15 maj 2022 valdes den nuvarande medlemsstyrelsen.

Medlemsstyrelse (s1)	Medlemsstyrelse (s2)
ca 4,5 månader, 1 jan – 15 maj	ca 7,5 månader, 16 maj – 31 dec
Johan Hyltenstam Ordförande	Johan Hyltenstam Ordförande
Agneta Pettersson Ledamot Sekreterare	Agneta Pettersson Ledamot Sekreterare
Jakob Andersson Ledamot Kassör	Jakob Andersson Ledamot Kassör
Robert Thorstenson Ledamot Lokalhyresgäster	Robert Thorstenson Ledamot Lokalhyresgäster
Alper Celik Ledamot Teknik o Drift	Gian Ghigliotto Ledamot
Kerstin Brismar Suppleant	Kerstin Brismar Suppleant
Oskar Wahlberg Suppleant	Elies Smaali Suppleant
	Lars Styffe Suppleant

Styrelsemöten 2022

Totalt 12 protokollförda styrelsemöten som fördelar sig enligt nedan:

5 protokollförda styrelsemöten (s1), 88% närvaro 7 protokollförda styrelsemöten (s2), 91% närvaro

Medlemsstyrelsen: Arbetsgrupper

Styrelsearbetet har varit fördelat inom sju olika arbetsgrupper: Ekonomi, Hyreslokaler, Drift/Teknik, Gemensamt/Trivsel, Kommunikation, Säkerhet, Allmänt föreningen

Revisorer

Ordinarie revisor: Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB

Firmateckning

Firman tecknas av minst två i styrelsen i förening.

Valberedning

Alper Celik (sammanställande) och Christofer Hynell, e-post: vb.brffhagaterrassen1@gmail.com

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Ordinarie föreningsstämma genomfördes söndagen 2022-05-15.

Medlemsinformation

Under året har följande skett.

Överlåtelse Bostadsrättslägenheter

2022	2021	2020	2019
23	48	24	28

Antal medlemmar, utgång perioden

36 avgående och 29 tillkommande

2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
328	335	337	335

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

Godkända ansökningar andrahandsupplåtelser

Hyresnämndens riktlinjer tillämpas.

2022	2021	2020	2019
3 (av 7 ansökningar)	7 (av 19 ansökningar)	21	35

Antal godkända andrahandsupplåtelser, utgång perioden

2022- 12-31	2021- 12-31	2020- 12-31	2020- 10-15
3	1	22	29

Avgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift vid andrahandsupplåtelse debiteras med 10% av prisbasbeloppet per år (2023 = 5 250 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

3. Information om fastigheten

Föreningens fastighet Enzymet 2 färdigställdes 2019 och består av 2 st bostadshus innehållande 8 trapphus, 205 bostadsrätter (lägenheter) med tillhörande källarförråd, gemensam takterrass med grill och utekök, festlokal, gästlägenhet, 24 bostadsrättslokaler (förskola), 10 hyreslokaler, 26 extraförråd, 2 tvättstugor och ett garage innehållande 80 parkeringsplatser med 38 laddstationer, 4 MC platser samt plats för 3 mopeder.

Byggnadsår

2016–2019

Fastighetsarea

Bostadsarea bostadsrätt uppgår till	13 590,0 kvm
Lokalarea bostadsrätt uppgår till	<u>1 232,5</u> kvm
<i>Totalt area bostadsrätter</i>	<i>14 822,5</i> kvm
Lokalarea hyresrätt uppgår till	1 368,0 kvm
Tomtarea (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. Byggmaterial och kemiska produkter har kontrollerats; från det trä som används i takstolarna till spacklet i badrummet. Byggnaden ska också leva upp till tuffa krav på låg energianvändning.

Energideklaration

Fastigheten har energideklarerats 21-03-16 och erhållit energiklass "C". Boverket: "En byggnad som har en energianvändning som uppfyller kraven som ställs på ett nybyggt hus i dag får klass C eller bättre."

Tillträden lägenheter

Etapp 1, Sonja Kovalevskys gata:	2018 augusti
Etapp 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	<u>9 st</u>
Summa	205 st

Garage / p-platser

Garaget hyrs ut till föreningens helägda dotterbolag Hagaterrassen parkering AB för vidare uthyrning till föreningens medlemmar.

I garaget finns 80 parkeringsplatser, varav 38 med laddstationer (11 st 1-fas samt 27 st 3-fas). Kö-lista för medlemmar.

4 MC-platser och 1 plats som 3 mopeder kan dela på.



Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

Hyreslokaler

Gatuadresser för hyreslokaler är Hagaesplanaden (HE), Sonja Kovalevskys gata (SK), Norra Stationsgatan (NS) och Nina Einhorn's gata (NE). Status 2022-12-31.

#	kvm	Adress	Hyresgäst	#	kvm	Adress	Hyresgäst
1	80,0	HE 58	Beautyka AB	6	62,0	NE 1	Weraton Production AB
2	98,0	SK 4	ITB-MED AB	7	98,0	NE 3	Sthlm Creators AB
3	99,0	SK 4	ITB-MED AB	8	98,5	NE 5	Plejd AB
4	254,5	NS 74	V Razay AB (Cuisine Le Grand)	9	99,5	NE 5	Kopa Konsult AB
5	394,0	NS 72	Boost i Hagastaden AB	10	84,0	HE 60	Spitfire Productions Stockholm AB

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 2022

4. Förvaltningsberättelse

Avtal med leverantörer (utdrag)

Ekonomisk förvaltning:	Simpleko AB
Teknisk förvaltning:	Primär Fastighetsförvaltning AB, från 1 april
Fastighetsförsäkring:	Nordeuropa Försäkring AB
Elleverantör:	GodEl i Sverige AB
Bredband och TV:	Telia Sverige AB
Lokalvård:	Belfor Städ AB
Innegård och terrass:	TerraPlants AB har utfört underhåll av växter
Sedumtaken:	Urban Green AB
Skadedjursbekämpning:	Anticimex AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2022

Allmänt

Genom en aktiv fastighetsförvaltning arbetar styrelsen för en trygg boendemiljö och en effektiv förvaltning med god ekonomi. I det ligger att löpande utveckla och förädla fastigheten för att fortsatt vara ett attraktivt val för boende och lokalhyresgäster.

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt arbeta vidare för högre säkerhet, effektiva serviceavtal och grönare fastighetsförvaltning.

Kostnadsbesparingar

Ökade energi- och räntekostnader har styrelsen så långt möjligt parerat genom sänkning av värme i garage och trapphus, varit återhållsam med kostnader för inköp av varor och tjänster samt endast utfört nödvändiga planerade underhåll och investeringar.

Kostnader för el

Föreningen fakturerar medlemmarna det faktiska kWh (kilowattimme)-priset för elförbrukningen i respektive lägenhet. Tidigare fakturerades ett schablonpris per kWh.

Lån, extra amorteringar

Föreningen har under 2022 haft ett starkt kassaflöde och styrelsen har valt att extraamortera 5,5 miljoner kronor på lånen utöver ordinarie amorteringar på 1 497 000 kr. Sammantaget har föreningen extraamorterat 11 miljoner kronor mellan 2021 och 2022.

Upphandlingar

Styrelsen granskar föreningens leverantörsavtal löpande och att det sker en kontinuerligt förnyad konkurrensutsättning för att säkerställa att föreningen betalar marknadsmässiga priser och att rätt kvalitet upprätthålls av föreningens samarbetspartners och leverantörer.

TEKNISK FÖRVALTARE

Efter att styrelsen utvärderat flera offerter utsågs Primär Fastighetsförvaltning AB att efterträda Nordr som föreningens tekniska förvaltare från 1 april 2022.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Offertförfrågningar hos flera försäkringsbolag avseende fastighetsförsäkringen, resulterade i att behålla nuvarande försäkringsbolag Nordeuropa Försäkring AB.

STÄDNING

Ett nytt städschema, publicerat på föreningens hemsida har varit underlag för flera offertförfrågningar. Styrelsen beslutade att Belfor Städ AB får förnyat städuppdrag i föreningens allmänna ytor enligt det nya städschemat.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

Hyreslokaler

Lokal 6, Weraton Production AB, Ny lokalhyresgäst från och med 2022-06-15.

Lokal 7, Sthlm Creators AB: Ny lokalhyresgäst från och med 2022-02-01.

Förråd

Styrelsen har under året låtit iordningställa ytterligare elva extra uthyrningsförråd utöver de femton som fanns från början. Av dessa är samtliga utom fyra uthyrda. Därtill har tre av de åtta outnyttjade rullstolsutrymmena hyrts ut.

Garantiåtgärder

Nordr/Veidekke har utfört vissa garantiåtgärder såsom utbyte av fogar på fastighetens fasad och garage, samt utbyte av felaktiga fönster i lokal 5 (Boost Healthcare). Alla fönster kunde dock inte bytas ut på grund av tekniska hinder. Garantiåtgärden mot rostiga balkongräcken fick pausas på grund av det kallare vädret.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

OVK utfördes av fastighetens ventilationssystem och intyg finns på anslagstavlan i varje port.

Fasadens träytor

Byggnadens samtliga fasadens träytor har låtits oljas in.

Hissen, Sonja Kovalevskys gata (SK) 8

En av hissarna i SK 8 har stått stilla på grund av en vattenskada. Efter ett långvarigt försäkringsutredande fick föreningen beskedet att vattenskadan bedömdes vara en följd av "utifrån inträngande vatten", vilket inte täcks av försäkringen. Vissa skadade delar måste specialtillverkas specifikt för denna hiss.

Leverantören har meddelat att arbetet med återställandet beräknas påbörjas i mitten av mars 2023 och kan snabbt färdigställas därefter.

Inglasade balkonger, avslag bygglov

Styrelsen har ansökt om bygglov för inglasning av balkongerna. Först på hela fastigheten, vilket Stadsbyggnadskontoret avslag, därefter, i andra hand, endast balkongerna mot gården, vilket också det avslogs av Stadsbyggnadskontoret.

Gästlägenhet

Gästlägenheten har inretts och kan nu hyras av medlemmar. Trivselgruppen i styrelsen har arbetat fram styrande dokument med ordningsregler och checklista som avser att säkerställa hyresbetalning samt ordning och ett hållbart nyttjande av gästlägenheten.

Takterrassen, regn- och solskydd

Styrelsen har ansökt om bygglov för ett regn- och solskydd som även ska täcka uteköket med grillen.

Belysning vid sopsugarna södra, SK 2

Ny belysning på fasaden vid sopsugarna på södra delen av gården har monterats.

Höstfest och plantering av tulpaner

Styrelsen anordnade en höstfest på gården för medlemmarna. Det bjöds på mat och dryck och minglades friskt. I samband med festen planterades över hundra tulpanlökar i inngårdens rabatter av medlemmar och barn. Medlemmarna kan se vårens ankomst med en vacker och färgrik blomsterprakt.

Bredband, TV-paket och Smarta Hemmet

I februari installerades förbättrad Telia bredbandshastighet till 250/250 Mbit/s (tidigare 100/10 Mbit/s), Telias Smart Family-gateway inkluderat rök- och fuktsensor, TV-paket BAS (tidigare Lagom).

Bredbandstelefonti och Telia Play kvarstår som tidigare. Medlemmarna kan göra individuella förändringar och kompletteringar.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

Gården

Sandlådan, vars sand skräpar ner och sätter igen gårdsbrunnarna, avses att bytas ut till lekhus och ny beläggning. Styrelsen har anlitat en landskapsarkitekt som i samråd med förskolan utformar ny lekutrustning.

Avfallshantering

Under året har tömning av kärnen för wellpapp utökats från två till tre gånger per vecka. Med optimerad sophämtning, omfördelning mellan de olika fraktionerna samt tydlig information har förbättringar åstadkommit. Ytterligare förbättringar kan ske om instruktionerna följs bättre av alla boenden och lokalhyresgäster.

Säkerhet

Porttelefon har installerats för Orangeriet (festlokalen) för smidigare och säkrare öppning av entréporten för gäster.

Ett nytt högre trästaket har monterats mellan södra delen av gården och lägenheterna med uteplatser för att förhindra att barn klättrar över till lägenheternas uteplatser. Förskolan har bidragit till investeringen.

Hemsida och nyhetskommunikation

Föreningens hemsida (brfhagaterrassen1.bostadsrattarna.se/) är föreningens främsta informationskanal till medlemmar och externa intressenter. Styrelsen uppdaterar hemsidan med kompletteringar och förändringar. Sju nya informationssidor har skapats under året (av totalt 60 aktiva sidor) och 25 sidor har uppdaterats.

Funktionen "Nyhetsadministration" i Simpleko Portalen har implementerats av styrelsen och används för elektroniska utskick till medlemmar vilka där angett sina kontaktuppgifter/e-postadresser (55%).

Två nyhetsbrev har kommunicerats till medlemmarna och 56 nyhetsnotiser har publicerats på hemsidan under året.

I genomsnitt har hemsidan haft cirka 700 besök per månad under 2022.

Andrahandsupplåtelse

För att förstärka engagemang och trivsel fortsätter styrelsen med att bedöma andrahandsansökningar utifrån Hyresnämndens riktlinjer. Av sju ansökningar godkändes tre under 2022 (jämfört med sju godkända förra året).

Vid årets utgång har föreningen tre godkända andrahandsuthyrningar (jämfört med en vid förra årets utgång).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Refererar till avsnittet Noter, Not 18.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

5. Ekonomisk utveckling

Historisk finansiell information

	Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019 ¹	2018 ²
1	Nettoomsättning tkr	16 536	14 018	14 543	3 706	0
2	Resultat efter finansiella poster tkr	-7 520	-7 420	-4 670	-1 787	0
3	Eget kapital tkr	1 322 116	1 329 636	1 337 057	1 341 726	668 623
4	Taxeringsvärde tkr	1 036 600	802 200	802 200	680 600	450 800
5	Taxeringsvärde varav byggnad tkr	578 000	447 600	447 600	326 000	193 000
6	Soliditet %	84	84	88	79	40
7	Kassalikviditet %	9,7	13,01	9,2	104,3	1 079,7
8	Årsavgift/m2 bostadsrättsarea bostäder	564	595	627	627	627
9	Årsavgift/m2 bostadsrättsarea lokal	659	659	700	700	700
10	Hysesintäkt lokal/m2 lokalarea	3 562	3 212 ³	3 290	3 271	2 571
11	Bankskuld/m2 bostadsrättsarea	16 732	17 237	17 710	17 811	-
12	Avsättning underhållsfond tkr	1 238	1 238	1 238	985	0
13	Avsättning underhållsfond/m2 byggnadsarea	76	76	77	61	0
14	Avskrivning/m2 byggnadsarea	671	671	675	675	0
15	Genomsnittlig skuldränta, %	0,80	0,81	1,02	0,39	
16	Belåningsgrad, %	15,82	16,18	16,52	16,50	
17	Yttre fond, tkr	3 461	2 223	985	-	-

6. Soliditet % definieras som: $\text{Justerat eget kapital} / \text{totalt kapital}$

16. Belåningsgrad % definieras som: $\text{fastighetslån} / \text{bokfört värde för byggnad och mark}$

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

³ Hyseslokalarean har utökats 140 kvm under 2021

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

Förändring i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föregående års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 336 453 000	-	-	1 336 453 000
Upplåtelseavgifter	7 060 000	-	-	7 060 000
Fond, yttre underhåll	2 223 000	-	1 238 000	3 461 000
Balanserat resultat	-8 679 272	-7 420 240	-1 238 000	-17 337 512
Årets resultat	-7 420 240	7 420 240	-7 519 988	-7 519 988
Eget kapital	1 329 636 488	0	-7 519 988	1 322 116 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 337 512
Årets resultat	-7 519 988
Totalt	-24 857 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 238 000
Balanseras i ny räkning	-26 095 501
	-24 857 501

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 2022

6. Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		16 535 679	14 167 174
Rörelseintäkter		19 259	7 697
Summa rörelseintäkter		16 554 938	14 174 871
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-10 320 885	-7 751 040
Övriga externa kostnader	7	-544 842	-552 423
Personalkostnader	8	-330 139	-318 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 872 168	-10 866 718
Summa rörelsekostnader		-22 068 033	-19 488 858
RÖRELSERESULTAT		-5 513 095	-5 313 987
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 331	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 019 224	-2 106 253
Summa finansiella poster		-2 006 893	-2 106 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 519 988	-7 420 240
ÅRETS RESULTAT		-7 519 988	-7 420 240

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

7. Balansräkning

Balansräkning, sida 1(2)	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnad och mark	9	1 568 126 853	1 578 969 513
Markanläggningar	10	119 936	134 768
Pågående projekt		0	29 385
Maskiner och inventarier	11	45 247	59 923
Summa materiella anläggningstillgångar		1 568 292 036	1 579 193 589
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 568 342 036	1 579 243 589
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kund- och avgiftsfordringar		311 904	332 149
Övriga fordringar	13	814 476	4 226 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	657 900	1 523 906
Summa kortfristiga fordringar		1 784 280	6 082 898
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 127 657	5 293 124
Summa kassa och bank		6 127 657	5 293 124
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 911 937	11 376 021
SUMMA TILLGÅNGAR		1 576 253 974	1 590 619 611

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

Balansräkning, sida 2(2)	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Medlemsinsatser		1 343 513 000	1 343 513 000
Fond för yttre underhåll		3 461 000	2 223 000
Summa bundet eget kapital		1 346 974 000	1 345 736 000
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		-17 337 512	-8 679 272
Årets resultat		-7 519 988	-7 420 240
Summa fritt eget kapital		-24 857 501	-16 099 512
SUMMA EGET KAPITAL		1 322 116 499	1 329 636 488
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	15	172 008 000	173 006 000
Övriga långfristiga skulder		795 550	553 450
Summa långfristiga skulder		172 803 550	173 559 450
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		76 001 000	82 500 000
Leverantörsskulder		1 336 037	1 108 284
Skatteskulder		1 299 820	1 624 000
Övriga kortfristiga skulder		226 200	75 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 470 868	2 115 847
Summa kortfristiga skulder		81 333 924	87 423 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 576 253 974	1 590 619 611

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

8. Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 293 124	9 114 904
Resultat efter finansiella poster	-7 519 988	-7 420 240
JUSTERING AV POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	10 872 168	10 866 718
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 352 180	3 446 478
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 298 618	1 547 000
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	409 251	-1 317 324
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	8 060 048	3 676 154
INVESTERINGAR		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	29 385	-968 784
Kassaflöde från investeringar	29 385	-968 784
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-7 254 900	-6 529 150
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 254 900	-6 529 150
ÅRETS KASSAFLÖDE	834 533	-3 821 780
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 127 657	5 293 124

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

9. Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hagaterrassen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

REDOVISNING AV INTÄKTER

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Komponent	Andel i % av	Avskrivningstid i	Avskrivning i %
	bokfört byggnadsvärde		
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

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

FÖRENINGENS FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

FASTIGHETSLÅN

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

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

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.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Andrahandsuthyrning	10 472	47 867
Avfallshantering, moms	5 874	4 002
Drift, moms	168 048	116 476
El	787 496	460 694
Fakturerade kostnader	47 993	100 392
Gemensamhetslokal	46 150	29 250
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	0	-731 612
Hysesintäkter förråd	122 643	71 760
Hysesintäkter garage, moms	1 275 000	1 434 430
Hysesintäkter, lokaler	5 115 910	3 476 308
Intäkter internet	697 410	676 500
Rabatter lokaler moms	-292 583	-635 254
Vatten	365 844	262 136
Årsavgifter, bostäder	7 663 608	8 089 404
Årsavgifter, lokaler	448 002	661 147
Överlåtelse och pantsättningsavgift	69 167	97 025
Övriga intäkter	23 904	14 346
Summa	16 554 938	14 174 871

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	470 683	497 211
Fastighetsskötsel	250 707	165 132
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	134 763	0
Sotning	1 059	0
Städning	180 985	192 496
Vidarefakturerering extern	130 769	0
Yttre skötsel	86 103	121 382
Summa	1 255 070	976 221

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	1 181 915	1 047 086
Planerat underhåll	824 588	259 854
Summa	2 006 503	1 306 940

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	2 665 886	1 609 103
Sophämtning	348 103	246 014
Uppvärmning	1 548 313	1 705 055
Vatten	309 033	285 401
Summa	4 871 335	3 845 573

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	246 219	230 436
Fastighetsskatt	1 226 000	812 000
Kabel-TV	715 757	579 870
Summa	2 187 976	1 622 306

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	158 741	149 722
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	8 969
Förbrukningsmaterial	68 027	31 660
Konsultkostnader	27 022	51 200
Revisionsarvoden	22 070	21 442
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	66 419	105 846
Övriga externa tjänster	72 980	58 245
Övriga förvaltningskostnader	129 582	125 339
Summa	544 842	552 423

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	58 807	61 042
Styrelsearvoden	271 332	257 636
Summa	330 139	318 678

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 606 043 859	1 605 326 200
Årets inköp	0	717 659
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 606 043 859	1 606 043 859
Ingående ackumulerad avskrivning	-27 074 346	-16 234 677
Årets avskrivning	-10 842 660	-10 839 669
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 917 006	-27 074 346
Utgående restvärde enligt plan	1 568 126 853	1 578 969 513
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>826 684 594</i>	<i>826 684 594</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	578 000 000	447 600 000
Taxeringsvärde mark	458 600 000	354 600 000
Summa	1 036 600 000	802 200 000

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

Not 10, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	148 364	0
Årets inköp	0	148 364
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 364	148 364
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 596	0
Årets avskrivning	-14 832	-13 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 428	-13 596
Utgående restvärde enligt plan	119 936	134 768

Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	73 376	0
Inköp	0	73 376
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 376	73 376
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 453	0
Avskrivningar	-14 676	-13 453
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 129	-13 453
Utgående restvärde enligt plan	45 247	59 923

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i koncernen	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	3 379 702
Skattekonto	814 476	847 141
Summa	814 476	4 226 843

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	0	10 971
Försäkringspremier	180 278	170 703
Förvaltning	39 685	37 688
Kabel-TV	120 817	96 254
Städning	141	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	316 979	1 208 290
Summa	657 900	1 523 906

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

Not 15, Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2024-10-25	1,040%	86 503 000	87 002 000
Swedbank	2023-01-28	2,067%	75 003 000	81 502 000
Swedbank	2024-03-25	0,480%	86 503 000	87 002 000
Summa			248 009 000	255 506 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>76 001 000</i>	<i>82 500 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	21 500	20 000
El	250 870	306 198
Förutbetalda avgifter/hyror	1 233 966	1 067 735
Uppl kostn renhållningsavg	6 488	0
Uppvärmning	439 759	302 802
Utgiftsräntor	435 577	182 472
Vatten	70 423	58 451
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 285	178 189
Summa	2 470 868	2 115 847

Not 17, Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	264 000 000	264 000 000
Summa	264 000 000	264 000 000

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2022

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret (fram till mars)

Finansiella analyser

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna från maj 2023 med 15 % på grund av allmän hög inflation och höjda räntekostnader. Hyran för extraförråden höjs med 10%.

Hyreslokaler

Lokal 4, Cuisine Le Grand (restaurangen): Den undermåliga ventilationen som den tidigare hyresgästen installerade i lokalen har i grunden fått renoveras och kompletteras. Le Grand står för den del av kostnaden som avser förbättringar.

Le Grand har låtit bygga ett helt nytt undertak för att minimera buller från verksamheten till ovanförliggande lägenheter.

Lokal 5, Boost Health Club: Styrelsen har tecknat ett tilläggsavtal med Boost om en tillfällig hyresnedsättning på 65 000 kr per månad (knappt halva hyran) från och med februari 2023 under 9 månader, såsom ett lån för återbetalning senare under kontraktstiden.

Boost har i samband med detta infört nya priskategorier och medlemstillströmningen har från årsskiftet varit mycket god.

5g-mast

Del av hustaket på Nina Einhornsgata 7 har hyrts ut för en 5G-mast mot en årlig hyresavgift till föreningen. Efter driftsättning av anläggningen genomförs en kontrollmätning av elektromagnetiska fält för att säkerställa att värden ej överskrider myndigheternas krav. Arbetet förväntas att färdigställas våren 2023. Leverantören ansvarar för montering och underhåll.

Kantlister

För att snygga upp entréerna och som skydd för hörnen har kantlister monterats.

Garaget

Parkeringsbolaget höjde hyran på garageplatserna med 10 % från februari 2023.

Laddstationer i garaget

Föreningens fastighet är miljöcertifierad och styrelsen har tagit ytterligare steg mot ett hållbart och grönare boende genom att låta installera ytterligare 14 nya laddstationer i garaget. Elkonsumtionen i varje laddstation kan följas i tillhörande webbtjänst. Föreningen har nu 38 laddstationer i garaget av totalt 80 platser. Föreningens investering beräknas till ca. 200 000 kronor, varav Naturvårdsverket bidrar med hälften.

Cykelvårdsyta i garaget

Efter ett medlemsförslag undersöker styrelsen möjligheten att anordna en cykelvårdsyta i utrymmet intill garageinfarten.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055


ÅRSREDOVISNING 2022

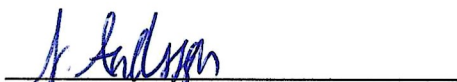
10. Signering årsredovisningen

Stockholm, 2023 - 04 - 02


Ort och datum


Johan Hyltenstam
Ordförande

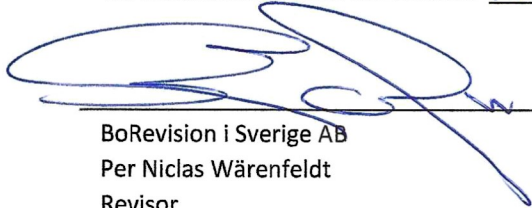

Agneta Pettersson
Sekreterare


Jakob Andersson
Kassör


Robert Thorstenson
Ledamot


Gian Ghigliotto
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 11


BoRevision i Sverige AB
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor

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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionssed 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. Risken 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 2023-04-11



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor