

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning 2023



Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Föreningsstämma: 2024-05-22

INNEHÅLL

1. KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN	2	TILLTRÄDEN LÄGENHETER	6
2. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	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 2023	4	AVTAL MED LEVERANTÖRER (UTDRAG).....	8
ARBETSGRUPPER.....	4	VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET	8
REVISORER.....	4	5. EKONOMISK UTVECKLING	11
FIRMATECKNING	4	FLERÅRSÖVERSIKT – NYCKELTAL	11
VALBEREDNING.....	4	UPPLYSNING OM NEGATIVT RESULTAT	12
FÖRENINGSTÄMMOR OCH STÄMMOBESLUT.....	4	FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	12
MEDLEMSINFORMATION	5	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	SIGNERING ÅRSREDOVISNINGEN	24
ENERGIDEKLARATION	6		

40

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

1. Kort guide till läsning av årsredovisningen

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i svenska kronor (SEK).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Detta 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 kommer 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 kassan) 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 2023

2. Förvaltningsberättelse

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 Einhorn's Gata 5 (ny adress från 1 mars 2024)

113 66 Stockholm

brfhagaterrassen1@gmail.com

Grundfakta om 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
- nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-03
- 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 246 512 000 kr 2023-12-31.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-02.

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.

Ar 40

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

Föreningen styrelse 2023

Två medlemsstyrelser har förvaltat föreningen under 2023. Vid ordinarie föreningsstämman 10 maj 2023 valdes den nuvarande medlemsstyrelsen.

MEDLEMSSTYRELSE (s1)		MEDLEMSSTYRELSE (s2)	
ca 4,5 månader, 1 jan – 10 maj		ca 7,5 månader, 11 maj – 31 dec	
Johan Hyltenstam	Ordförande	Robert Thorstenson	Ordförande
Agneta Pettersson	Ledamot Sekreterare	Agneta Pettersson	Ledamot Sekreterare
Jakob Andersson	Ledamot Kassör	Anne Johannesson	Ledamot
Robert Thorstenson	Ledamot Hyreslokaler	Emma Beck-Friis	Ledamot
Gian Ghigliotto	Ledamot	Jakob Andersson	Ledamot Kassör
Kerstin Brismar	Suppleant	Monika Kjellgren	Ledamot
Elies Smaali, avgick i mars	Suppleant	Philip Hanna	Ledamot
Lars Styffe, avgick i januari	Suppleant	Kerstin Brismar	Suppleant
		Lars Styffe	Suppleant
		Lucas Jacobsson	Suppleant

Styrelsemöten 2023

Totalt 12 protokollförda styrelsemöten som fördelar sig enligt nedan:

6 protokollförda styrelsemöten (s1), 93% närvaro

6 protokollförda styrelsemöten (s2), 81% närvaro

Arbetsgrupper

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

Revisorer

Ordinarie revisor: Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB

Firmateckning

Firman tecknas av minst två i styrelsen i förening.

Valberedning

Alper Celik (sammankallande) och Christofer Hynell, e-post: vb.brfhagaterrassen1@gmail.com

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Ordinarie föreningsstämma genomfördes onsdagen 2023-05-10. Styrelsens förslag gällande stadgeändringar godkändes.

Vid extrastämma 2023-09-13 antogs förslaget till nya stadgar.

AK

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

Medlemsinformation

Under året har följande skett.

ÖVERLÅTELSE BOSTADSRÄTTSLÄGENHETER

2023	2022	2021	2020	2019
28	23	48	24	28

ANTAL MEDLEMMAR, UTGÅNG PERIODEN

Tillkommande och avgående medlemmar under året var 38

2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
328	328	335	337	335

GODKÄNDA ANSÖKNINGAR

ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Hyresnämndens riktlinjer tillämpas.

2023	2022	2021	2020	2019
5 (av 7)	3 (av 7)	7 (av 19)	21	35

ANTAL GODKÄNDA ANDRAHANDSUPPLÅTELSE, UTGÅNG PERIODEN

2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2020-10-15
4	3	1	22	29

Avgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift vid andrahandsupplåtelse debiteras med 10% av prisbasbeloppet per år (2024 = 5 730 kronor per år och tillstånd).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Dröjsmålsränta 8% debiteras försent inbetald års- eller hyresavgift via månadsavin.

AK P

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

3. Information om fastigheten

Föreningens fastighet Stockholm Enzymet 2 färdigställdes 2018-2019. Fastigheten består av 2 bostadshus innehållande 8 trapphus, 205 bostadsrätter (lägenheter) med tillhörande källarförråd, gemensam takterrass med grill och utekök, gemensamhetslokal och gästlägenhet. Därtill finns 24 bostadsrättslokaler (förskola), 10 hyreslokaler, 32 uthyrningsförråd, 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	13 591,0 kvm
Lokalarea bostadsrätt uppgår till	1 232,5 kvm
Total area bostadsrätter	14 823,5 kvm

Lokalarea hyresrätt uppgår till	1 368,0 kvm
Tomtarea (ägs av föreningen)	3 378,0 kvm

Intäktsbärande area ("Totalyta") 17 690 kvm

Svanen-certifierad fastighet

En Svanenmärkt byggnad har granskats ur ett livscykelperspektiv. 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 2021-03-16 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 Einhorns 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

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).

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

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

Hyreslokaler

Gatuadresser för hyreslokaler är Hagaesplanaden (HE), Sonja Kovalevskys gata (SK), Norra Stationsgatan (NS) och Nina Einhorn's gata (NE). Status 2023-12-31.

#	KVM	ADRESS	HYRESGÄST	#	KVM	ADRESS	HYRESGÄST
1	80,0	HE 58	Beautyka AB	6	62,0	NE 1	Byggator 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 (Brasserie 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.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

4. Förvaltningsberättelse

Avtal med leverantörer (utdrag)

Ekonomisk förvaltning:	Simpleko AB
Teknisk förvaltning:	Primär Fastighetsförvaltning AB
Fastighetsförsäkring:	Nordeuropa Försäkring AB
Elleverantör:	GodEl i Sverige AB
Bredband och TV:	Telia Sverige AB
Lokalvård:	Chris Facility AB
Innegård och terrass:	TerraPlants AB har utfört underhåll av växter
Sedumtaken:	Urban Green AB
Skadedjursbekämpning:	Anticimex AB
Vinterhållning tak	LS Mark och Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjningar

Mot bakgrund av de flertalet höjningar Riksbanken genomförde av styrräntan under 2022 och sett till den kommande förfallodagen i början av året för ett av föreningens lån, beslutade styrelsen i februari att höja avgifterna med 15 % från och med 1 maj.

Under 2023 fortsatte sedan styrräntan att höjas och därmed även utlåningsräntorna från kreditinstituten, vilket föranledde styrelsen att i oktober besluta om ytterligare en avgiftshöjning på 15 % från och med 1 december inför de kommande förfallodagarna av de andra två lånen i början respektive slutet av 2024.

Styrelsen tar återkommande in offerter från kreditinstituten och värderar löpande de räntesatser som erbjuds i syfte att alltid erhålla lägsta möjliga räntekostnad i samband med omförhandling av föreningens lån.

Kostnadsbesparingar

Förutom ökade räntekostnader har även kostnaderna för bland annat fjärrvärme, sophämtning och vatten ökat till följd av taxehöjningar under senaste åren. Styrelsen har så långt möjligt parerat dessa genom att vara återhållsam med kostnader för inköp av varor och tjänster, samt endast utfört nödvändiga planerade underhåll och investeringar.

Elstöd

Föreningen erhöll 508 386 kronor i elstöd. Medlen har använts till att täcka föreningens ökade lånekostnader.

Garaget

Parkeringsbolaget höjde hyran för garageplatserna med 10 % från februari 2023, samt till 3 000 kr per månad från juni för juridiska personer.

Laddstationer i garaget

Föreningens fastighet är miljöcertifierad och styrelsen har tagit ytterligare steg mot ett hållbart och grönnare boende genom att låta installera ytterligare 14 laddstationer i garaget. Elkonsumtionen i varje laddstation kan följas i tillhörande webbtjänst. Föreningen har därmed totalt 38 laddstationer i garaget av totalt 80 platser. Föreningens investering utgjorde cirka 200 000 kronor, varav Naturvårdsverket bidrog med 50%.

BR 40

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

Stadgar

Till följd av bland annat de lagändringar i bostadsrättslagen som trädde i kraft den 1 januari 2023 behövde föreningens stadgar uppdateras under året. Styrelsen tog fram förslag till nya stadgar, vilka godkändes på ordinarie föreningsstämma den 10 maj och därefter antogs vid en extra föreningsstämma den 13 september. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket den 2 oktober.

Upphandlingar

Styrelsen granskar föreningens leverantörsavtal löpande och konkurrensutsätter alla leverantörer i samband med omförhandling eller tecknande av nya avtal. Detta i syfte att alltid eftersträva lägsta kostnad utan att ge avkall på kvaliteten från föreningens samarbetspartners och leverantörer.

Städning

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

Städning och rengöring av garage samt innergård utfördes i maj och vid ytterligare ett tillfälle i december i garaget och förrådsgångarna.

Garantiarbeten

Nordr har låtit utföra garantiarbeten på fasad och balkonger/terrasser under året. Visst arbete återstår, vilket ska färdigställas under 2024

Hyseslokaler

Lokal 1: Beautyka AB. Hysesavtalet sades upp under året för avflyttning 30 september 2024. Ny hyresgäst är på ingång redan under våren 2024.

Lokal 2 och 3: ITB Med AB. Företaget, som hyr bägge lokalerna, sade upp dem 2023 för avflyttning under 2024. En mäklare anlätades i början av oktober för att hitta nya hyresgäster.

Lokal 4: Restaurant Le Grand. Efter översyn av gällande avtal tecknades ett nytt hyresavtal på fem år med utökad area.

Lokal 6: Byggator AB övertog hyresavtalet efter Weraton Production AB i juni.

Olägenheter med matos och cigaretttrök

Styrelsen har låtit ventilationskonsulten Incoord utreda förekomst av inkommande matos i såväl Boost Health Clubs som i Stockholm Creators lokaler, samt lukt från cigaretttrök i en lägenhet under sommaren.

Problemet med matos visade sig bero på otätheter i kanaler och aggregat, vilket åtgärdades i gymmet under hösten och i den andra lokalen i början av 2024. Lukt av cigaretttrök konstaterades kunna uppfattas i lägenhet då rökning sker på gården nära friskluftsintagen. Styrelsen har via hemsidan uppmanat medlemmar och övriga att respektera det rökförbud som gäller på gården, vilket är skyltat.

Förråd

Styrelsen har under året låtit iordningställa ytterligare ett uthyrningsförråd på 24,5 kvm av ett tidigare cykelrum, vilket har hyrts ut till restaurant Le Grand. I övrigt finns 32 uthyrningsförråd varav 26 stycken är uthyrda per årsskiftet. Därtill har två av de åtta outnyttjade rullstolsutrymmena hyrts ut.

Hörnlistor

För att snygga upp entréerna och som skydd för ytterhörnen har hörnlistor monterats.

Brytskydd

Förstärkt brytskydd som försvårar inbrott monterades på samtliga inåtgående entrédörrar, 7 stycken.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

Bredband

Den 1 september 2023 upphörde Telia med sin funktion och tjänst som gått under namnet "Smart Family/Smarta Hemmet". Detta installerades i föreningen i februari 2022.

Telia kompenserade föreningen genom att öka hastigheten i bredbandet från 250 Mbit/250 Mbit till 1000 Mbit/1000 Mbit utan extra kostnad och installerades i november.

Hemsida och nyhetskommunikation

Föreningens hemsida (brfhagaterrassen1.bostadsrattarna.se/) är föreningens främsta informationskanal till medlemmar och externa intressenter. Styrelsen uppdaterar hemsidan löpande med nyheter (40 st), kompletteringar och förändringar. Tre nya informationssidor har skapats under året (av totalt 60 aktiva sidor) och 19 sidor har uppdaterats.

I genomsnitt har hemsidan haft drygt 600 besök per månad under 2023.

Andrahandsupplåtelse

För att förstärka engagemang och trivsel fortsätter styrelsen med att bedöma andrahandsansökningar utifrån Hyresnämndens riktlinjer. Av sju ansökningar godkändes fem under 2023 (jämfört med tre godkända föregående år).

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Refererar till avsnittet Noter, Not 21.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

5. Ekonomisk utveckling

Flerårsöversikt – nyckeltal

	FLERÅRSÖVERSIKT	2023	2022	2021	2020
1	Nettoomsättning tkr	18 524	16 536	14 018	14 543
2	Resultat efter finansiella poster tkr	-6 238	-7 520	-7 420	-4 670
3	Eget kapital tkr	1 315 879	1 322 116	1 329 636	1 337 057
4	Taxeringsvärde tkr	1 036 600	1 036 600	802 200	802 200
5	Fond för yttre underhåll, tkr	4 699	3 461	2 223	985
6	Soliditet %	84	84	84	88
7	Årsavgift exklusive debiterade avgifter för el och varmvatten per kvm bostadsrättsarea bostäder	628	564	595	627
8	Årsavgift (inklusive debiterade avgifter för el och varmvatten) per kvm upplåten med bostadsrätt	736	667	699	671
9	Årsavgifternas (inklusive debiterade avgifter för el och varmvatten) andel av totala rörelseintäkter, %	57,3	59,7	73,1	64,0
10	Hysesintäkt lokal per kvm lokalarea	3 687	3 526	3 212 ¹	3 290
11	Skuldsättning per kvm totalyta	13 935	14 020	14 444	14 839
12	Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	16 629	16 731	17 237	17 709
13	Genomsnittlig skuldränta, %	1,66	0,80	0,81	1,02
14	Belåningsgrad, %	15,83	15,82	16,18	16,52
15	Räntekänslighet, %	22,58	25,10	24,66	26,56
16	Sparande per kvm totalyta, kr	330	231	210	348
17	Energikostnad per kvm totalyta, kr	210	256	203	137
18	- Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	151	91	57
19	- Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	88	96	61
20	- Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	17	16	19

Totalyta: intäktsbärande area; bostadsrätter, hyreslokaler och garage

Årsavgift inkluderar vidaredebiterade kostnader till medlemmar för individuell mätning av förbrukning för el och varmvatten (totalt 1 149 514 kr) och **ingår i beräkningen av nyckeltalet för årsavgift** enligt bostadsrättslagen

6 Soliditet % Justerat eget kapital / totala tillgångar. Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

11 och 12 Skuldsättning: räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsarea respektive totalyta. Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

14 Belåningsgrad % definieras: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

15 Räntekänslighet, % Räntebärande skulder / ett års årsavgifter visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

16 Sparande (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta. Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

17 Energikostnad (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta. Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader per totalyta.

¹ Hyreslokalarean har utökats 140 kvm under 2021

Handwritten signature or initials in blue ink.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

Upplysning om negativt resultat

Årets resultat är negativt vilket är en konsekvens av de stora årliga avskrivningar som sker.

Avskrivningarna är bokföringsmässiga och påverkar inte föreningens kassa eller likviditet. Oräknat

avskrivningarna är föreningens resultat positivt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 336 453 000	-	-	1 336 453 000
Upplåtelseavgifter	7 060 000	-	-	7 060 000
Fond, yttre underhåll	3 461 000	-	1 238 000	4 699 000
Balanserat resultat	-17 337 512	-7 519 988	-1 238 000	-26 095 501
Årets resultat	-7 519 988	7 519 988	-6 237 888	-6 237 888
Eget kapital	1 322 116 499	0	-6 237 888	1 315 878 611

Resultatdisposition

TILL FÖRENINGSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE MEDEL:

Balanserat resultat	-26 095 501
Årets resultat	-6 237 888
Totalt	-32 333 389

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT MEDLEN DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

Reservering fond för yttre underhåll	1 238 000
Balanseras i ny räkning	-33 571 389
	-32 333 389

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

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

6. Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	18 523 704	16 535 679
Övriga rörelseintäkter	3	520 255	19 259
Summa rörelseintäkter		19 043 959	16 554 938
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-9 449 023	-10 320 885
Övriga externa kostnader	8	-597 646	-544 842
Personalkostnader	9	-339 437	-330 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11, 12, 13	-10 872 168	-10 872 168
Summa rörelsekostnader		-21 258 274	-22 068 033
RÖRELSERESULTAT		-2 214 316	-5 513 095
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		87 540	12 331
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 111 113	-2 019 224
Summa finansiella poster		-4 023 573	-2 006 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 237 888	-7 519 988
ÅRETS RESULTAT		-6 237 888	-7 519 988

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

7. Balansräkning

Balansräkning, sida 1(2)	NOT	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnad och mark	11	1 557 284 193	1 568 126 853
Markanläggningar	12	105 104	119 936
Maskiner och inventarier	13	30 571	45 247
Summa materiella anläggningstillgångar		1 557 419 868	1 568 292 036
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 557 469 868	1 568 342 036
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kund- och avgiftsfordringar		365 487	311 904
Övriga fordringar	15	314 633	814 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	296 531	416 690
Fordringar till koncernbolag		650 000	241 210
Summa kortfristiga fordringar		1 626 651	1 784 280
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	17	8 853 129	6 127 657
Summa kassa och bank		8 853 129	6 127 657
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 479 780	7 911 937
SUMMA TILLGÅNGAR		1 567 949 649	1 576 253 974

Handwritten initials: "KD" and "KD" with a checkmark.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

Balansräkning, sida 2(2)	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Medlemsinsatser		1 343 513 000	1 343 513 000
Fond för yttre underhåll		4 699 000	3 461 000
Summa bundet eget kapital		1 348 212 000	1 346 974 000
ANSAMLAD FÖRLUST			
Balanserat resultat		-26 095 501	-17 337 512
Årets resultat		-6 237 888	-7 519 988
Summa ansamlad förlust		-32 333 389	-24 857 501
SUMMA EGET KAPITAL		1 315 878 611	1 322 116 499
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	18	0	172 008 000
Summa långfristiga skulder		0	172 008 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	18	246 512 000	76 001 000
Leverantörsskulder		737 042	1 336 037
Skatteskulder		516 176	1 299 820
Övriga kortfristiga skulder		1 223 919	1 021 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 081 901	2 470 868
Summa kortfristiga skulder		252 071 037	82 129 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 567 949 649	1 576 253 974

AK

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

8. Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2023

2022

Likvida medel vid årets början	6 127 657	5 293 124
Resultat efter finansiella poster	-6 237 888	-7 519 988

JUSTERING AV POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Utrangering anläggningstillgång	0	29 385
Årets avskrivningar	10 872 168	10 872 168
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 634 280	3 381 565

KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	157 629	4 298 618
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-569 437	409 251
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	4 222 472	8 089 433

INVESTERINGAR

Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0

FINANSIERINGSVERKSAMHET

Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 497 000	-7 254 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 497 000	-7 254 900

ÅRETS KASSAFLÖDE

2 725 472

834 533

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

8 853 129

6 127 657

Handwritten signature or initials in blue ink.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 ÅR	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.

SKATTER OCH AVGIFTER

Föreningens bostäder är befriade från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas andel av taxeringsvärdet.

FASTIGHETSLÅN

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

KASSAFLÖDE

I kassaflödesanalysen har ökning/minskning av kortfristiga skulder ändrats då det avser förändring lån då kortfristiga del av långsiktig skuld har ändrats då lånen villkorsändras under 2024.

Handwritten initials: JA and KE

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	8 540 490	7 663 608
Årsavgifter, lokaler	509 552	448 002
Rabatter lokaler moms	-520 000	-292 583
Hysesintäkter, lokaler	5 564 015	5 115 910
Hysesintäkter garage	1 770 000	1 275 000
Hysesintäkter förråd	162 455	122 643
Övriga intäkter	199 145	41 927
Intäkter internet	718 028	697 410
Vatten	447 276	365 844
El	766 676	787 496
Avfallshantering, moms	6 660	5 874
Drift, moms	170 350	168 048
Gemensamhetslokal	101 850	46 150
Nycklar/lås vidarefakturerings	14 173	10 711
Överlåtelse och pantsättningsavgift	67 795	69 167
Andrahandsuthyrning	5 239	10 472
Summa	18 523 704	16 535 679

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerings moms	2 200	18 665
Övriga intäkter	9 669	594
Elstöd	508 386	0
Summa	520 255	19 259

MR
P

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Vidarefakturering extern	2 200	130 769
Fastighetsskötsel	261 132	250 707
Städning	342 733	180 985
Sotning	0	1 059
Besiktningkostnader	34 561	36 916
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	134 763
Serviceavtal	422 858	433 768
Yttre skötsel	13 899	86 103
Summa	1 077 383	1 255 070

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	874 782	1 274 425
Planerat underhåll	1 206 491	732 078
Summa	2 081 273	2 006 503

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	1 467 906	2 665 886
Uppvärmning	1 827 879	1 548 313
Vatten	412 108	309 033
Sophämtning	367 977	348 103
Summa	4 075 870	4 871 335

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	260 765	246 219
Kabel-TV	727 733	715 757
Fastighetsskatt	1 226 000	1 226 000
Summa	2 214 498	2 187 976

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	33 721	68 027
Övriga förvaltningskostnader	86 024	129 582
Revisionsarvoden	22 060	22 070
Ekonomisk förvaltning	156 018	158 741
Överlåtelse och pantsättningskostnader	65 859	66 419
Konsultkostnader	27 201	27 022
Övriga externa tjänster	206 762	72 980
Summa	597 646	544 842

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	271 157	271 332
Sociala avgifter	68 280	58 807
Summa	339 437	330 139

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	4 111 113	2 016 201
Dröjsmålskostnader	0	196
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2 827
Summa	4 111 113	2 019 224

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
--------------------------	------------	------------

ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE

Ingående	1 606 043 859	1 606 043 859
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 606 043 859	1 606 043 859

ACKUMULERAD AVSKRIVNING

Ingående	-37 917 006	-27 074 346
Årets avskrivning	-10 842 660	-10 842 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-48 759 666	-37 917 006

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 557 284 193	1 568 126 853
---------------------------------------	----------------------	----------------------

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>826 684 594</i>	<i>826 684 594</i>
--	--------------------	--------------------

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärde byggnad	578 000 000	578 000 000
Taxeringsvärde mark	458 600 000	458 600 000
Summa	1 036 600 000	1 036 600 000

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023-12-31	2022-12-31
ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE		
Ingående	148 364	148 364
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 364	148 364
ACKUMULERAD AVSKRIVNING		
Ingående	-28 428	-13 596
Årets avskrivning	-14 832	-14 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 260	-28 428
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 104	119 936
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER		
ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE		
Ingående	73 376	73 376
Utgående anskaffningsvärde	73 376	73 376
ACKUMULERAD AVSKRIVNING		
Ingående	-28 129	-13 453
Avskrivningar	-14 676	-14 676
Utgående avskrivning	-42 805	-28 129
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 571	45 247
NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Aktier och andelar i koncernen	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000
NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	314 633	814 476
Summa	314 633	814 476

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 400	316 979
Städning	0	141
Försäkringspremier	192 204	180 278
Kabel-TV	-5 732	120 817
Vatten	11 818	0
Förvaltning	39 841	39 685
Summa	296 531	657 900

NOT 17, KASSA OCH BANK

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	9 363	116 610
SBAB (räntebärande sparkonto)	5 100 022	3 012 329
Swedbank transaktionskonto	3 743 744	2 998 718
Summa	8 853 129	6 127 657

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-10-25	1,04 %	86 004 000	86 503 000
Swedbank	2024-01-28	4,33 %	74 504 000	75 003 000
Swedbank	2024-03-25	0,48 %	86 004 000	86 503 000
Summa			246 512 000	248 009 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>246 512 000</i>	<i>76 001 000</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 239 027 000 kr enligt amorteringsplan.

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.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2023

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 285
EI	192 504	250 870
Uppvärmning	483 699	439 759
Uppl kostn kabel-TV/Bredband	60 847	0
Utgiftsräntor	737 029	435 577
Vatten	75 122	70 423
Uppl kostn löner	21 113	0
Uppl kostn renhållningsavg	5 772	6 488
Uppl lagstadgade soc avg	6 633	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 477 402	1 233 966
Beräknat revisionsarvode	21 780	21 500
Summa	3 081 901	2 470 868

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	264 000 000	264 000 000
Summa	264 000 000	264 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET (FRAM TILL FEBRUARI)

NY HYRESGÄST I LOKAL 10

Styrelsen beslutade i januari att godkänna överlåtelse av hyresavtalet för lokal 10 till Wikingskiöld Aspelin Properties AB per den 1 februari

NY HYRESGÄST I LOKAL 4

Higher Self Finance AB förvärvade i början av 2024 Boost i Hagastaden AB som hyr lokal 5 på Norra Stationsgatan 72. Boost Health Club kommer fortsättningsvis att drivas av den nye ägaren och namnändras till Motion Health Club. Lösningen innebär oförändrade hyresvillkor för föreningen med en ny moderbolagsborgen. Motion Health Club erhåller en hyresnedsättning initialt under den tid som den nya hyresgästen anpassar lokalen och startar upp verksamheten. Hyresnedsättningen ska återbetalas.

NY HYRESGÄST I LOKAL 1

Styrelsen beslutade i februari att godkänna överlåtelse av hyresavtalet för lokal 1 från Beautyka AB till Kim Beauty Room AB under våren 2024

FEMÅRSBESIKTNING

Styrelsen har anlitat Frans Hansen Byggkonsult för att låta genomföra femårsbesiktning av fastigheten. Besiktningen omfattar samtliga utrymmen i fastigheten samt tak och fasader. Besiktningen kommer att genomföras under våren 2024.

Handwritten signature/initials in blue ink.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

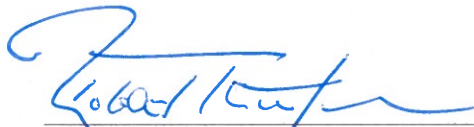
ÅRSREDOVISNING 2023

Signering årsredovisningen

Stockholm

20 24 - 04 - 18

Ort och datum (ÅÅMMDD)



Robert Thorstensson
Ordförande



Agneta Pettersson
Styrelseledamot



Anne Johannesson
Styrelseledamot



Emma Beck-Friis
Styrelseledamot



Jakob Andersson
Styrelseledamot



Monika Kjellgren
Styrelseledamot



Philip Hanna
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

20 24 - 04 - 24

Niclas Wärenfeldt

Revisor, BoVision 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 2023.

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 2023 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. Revisorn 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 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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.

Uppsala 2024-04-24



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor