

Brf Haga 4:37

Org.nr: 769602-6157

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Haga 4:37, organisationsnummer 769602-6157, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens säte är i Solna

Bostadsrättsföreningen bildades och förvärvade fastigheten år 1997

Ekonomisk plan registrerades år 1997

Föreningens nuvarande stadgar antogs år 2017

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12

Styrelse

Ordförande	Karin Sjögren Marklund
Sekreterare	Juha Ojala
Ledamot	Bertalan Velin
Ledamot	Johanna Carlstein
Suppleant	Karin Berglund

Revisor

Extern	Carina Toresson
	Toresson Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bertalan Velin

Information om fastigheten

Föreningens fastighet är i gott skick. Fastighetens långsiktiga renoveringsarbeten sker i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fastighetsbeteckning: Haga 4:37, Solna

Föreningens adresser:

Olof af Acrels väg 3, 171 64 Solna

Nybyggnadsår: 1959

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	79	2 051
2 rok	1	41
Summa	80	2 092
Totalt antal bostadslägenheter:		80

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	1	14.6
Totalt antal lokaler:		1
Totalyta (m²):		14.6

Förvaltning

Avtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Brf Partner AB
Delagott Förvaltning AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Underhållsplanens tidshorisont 2018 - 2028

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Ar Åtgärd

1997	Inför ombildning till Brf renoverades trapphus och korridorer på samtliga plan, fastighetens entré byggdes om och samtliga lägenheter fick nya entrédörrar. Nybyggnad av bastu och tvättstugor.
2003	Stamspolning, installation av bredbandsfiber.
2004	Ny hiss-motor installeras
2005	Nya el-stigare installeras
2008	Omläggning av tak
2010	Fasadputsning, södra fasaden
2011	Stamreovering (Relining-metoden) av samtliga stammar i kök och badrum.
2011	Byte av maskiner i stora tvättstugan. Tvättmaskin, torkskåp och torktumlare.
2012	Bullerdämpande fönster monterades på fasad i öst.
2014	Nya bokningstavlor i tvättstugan.
2015	Målning av trapphus på samtliga plan samt korridor i anslutning till bastu och tvättstuga.
2016	Installation av ny hisskorg och nytt styrsystem. Nya stadgar antagna vid årsstämman.
2017	Renovering av gavelbalkonger på samtliga plan. Uppdatering av fibernät 1 000/1 000 Mbit.
2018	OVK-besiktning. Renovering/putsning sockel. Mindre arbeten på tak och i entré
2019	Byte av fastighetens fläktsystem, målning av källargång och cykelrum, nya armaturer i källargång och cykelrum, Byte ytterdörr i källargång och dörr cykelrum
2020	Avslutat värmesamfälligheten Solna Haga GA3, Installerat egen värmeväxlare.
2022	Dränering och rensning av brunnar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört förändringar i månadsavgiften. Månadsavgiften höjdes med 5% från 1 april 2022. Per 1 april 2023 genomförs ytterligare en höjning med 10%

Medlemsinformation

107 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 8 bostadsrätter har överlåts.
11 medlemmar har utträtt ur föreningen.
10 medlemmar har upptagits.

80 bostadsrätter

106 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 134	2 058	2 049	2 065
Årsavgifter, tkr	1 986	1 910	1 910	1 986
Resultat efter finansiella poster, tkr	-453	-65	-214	-289
Soliditet ¹ , %	31	33	32	34

Bostadsrätten, kr

Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 045	5 140	5 151	5 163
---------------------------	-------	-------	-------	-------

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 124 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Kapital tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 185 322	1 133 200	288 000	-5 145 480	-64 651	5 396 391
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll		78 600		-78 600		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-236 538		236 538		0
Balanseras i ny räkning				-64 651	64 651	0
Årets resultat					-452 617	-452 617
Belopp vid årets utgång	9 185 322	975 262	288 000	-5 052 193	-452 617	4 943 774

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 052 193
Årets resultat	-452 617
Totalt	-5 504 810

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	78 600
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-474 022
Balanseras i ny räkning	-5 109 388
Totalt	-5 504 810

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 134 216	2 057 507
Övriga rörelseintäkter		18 449	13 655
Summa Rörelseintäkter		2 152 665	2 071 162
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 916 429	-1 436 277
Administration och förvaltning	4	-349 590	-370 002
Avskrivningar		-250 635	-250 635
Summa Rörelsekostnader		-2 516 654	-2 056 914
RÖRELSERESULTAT		-363 989	14 248
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 642	-78 899
Summa Finansiella poster		-88 628	-78 899
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-452 617	-64 651
RESULTAT FÖRE SKATT		-452 617	-64 651
ÅRETS RESULTAT		-452 617	-64 651

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 351 901	14 574 473
Inventarier, verktyg och installationer	6	502 785	530 848
Summa materiella anläggningstillgångar		14 854 686	15 105 321
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 858 186	15 108 821
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 919	2 475
Övriga fordringar		13 270	256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 042	108 424
Summa kortfristiga fordringar		125 231	111 155
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 003 709	1 326 872
Summa kassa och bank		1 003 709	1 326 872
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 128 940	1 438 026
SUMMA TILLGÅNGAR		15 987 126	16 546 848

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		9 473 322	9 473 322
Fond för yttre underhåll		975 262	1 133 200
Summa bundet eget kapital		10 448 584	10 606 522
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 052 193	-5 145 480
Årets resultat		-452 617	-64 651
Summa fritt eget kapital		-5 504 810	-5 210 131
SUMMA EGET KAPITAL		4 943 774	5 396 391
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 734 815	5 834 815
Summa långfristiga skulder		5 734 815	5 834 815
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 734 815	5 834 815
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 894 000	4 918 000
Leverantörsskulder		77 989	102 032
Skatteskulder		2 991	1 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		333 557	294 467
Summa kortfristiga skulder		5 308 537	5 315 642
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 308 537	5 315 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 987 126	16 546 848

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-363 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		250 635
Summa		-113 354
Erhållen ränta		14
Erlagd ränta		-88 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-201 982
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		-14 076
Ökning av rörelseskulder		16 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-199 162
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering		-124 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-124 000
Årets kassaflöde		-323 162
Likvida medel vid årets början		1 326 872
Likvida medel vid årets slut		1 003 709

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2019 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2019 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,53% av anskaffningsvärdet

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme/stomkomplettering	120
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Hiss	10
Balkong	50
Sockel	30
Fjärrvärmecentral installation	20

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 986 655	1 910 191
Hysesintäkter		
Lokaler	12 000	9 000
Bredband	135 140	137 895
	147 140	146 895
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	420	420
Totalt nettoomsättning	2 134 215	2 057 507
Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	423 090	238 670
Uppvärmning	397 119	402 166
Sophämtning	0	9 744
	820 209	650 580
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	2 344	22 313
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	17 550	17 942
Matthyra	5 688	0
Trädgårdsskötsel	2 950	1 094
Snöröjning/sandning	0	2 475
Övriga köpta tjänster	62 642	0
	88 830	21 511
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	112 320	103 680
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	44 614	42 581
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	121 520	116 720
	166 134	159 301
Reparationer		
Reparationer	238 157	239 488
Hiss	14 414	2 867
	252 571	242 355
Underhåll		
Underhåll	474 022	236 538
Totalt operativ drift och underhåll	1 916 429	1 436 277

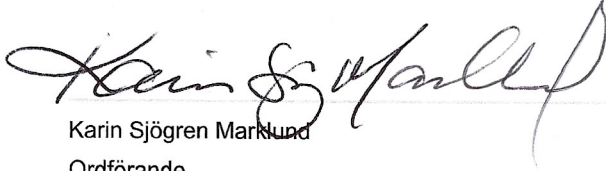
Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 162	5 034
Förvaltning		
Förvaltningsarvode	287 620	279 760
Revision		
Revisionsarvode	14 925	14 884
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 049	14 030
Konsultarvode	0	34 208
Bankkostnader	4 576	3 011
Övriga kostnader	35 258	19 076
	41 883	70 324
Totalt administration och förvaltning	349 590	370 002
Not 5. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	14 161 542	14 161 542
Anskaffningsvärde mark	4 619 000	4 619 000
Utgående anskaffningsvärden	18 780 542	18 780 542
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 206 070	- 3 983 498
Årets avskrivningar	- 222 572	- 222 572
Utgående avskrivningar	-4 428 642	-4 206 070
Utgående redovisat värde	14 351 900	14 574 472
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	29 059 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark	30 183 000	25 000 000
	59 242 000	46 400 000
Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	561 250	561 250
Utgående anskaffningsvärden	561 250	561 250
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 30 402	- 2 339
Årets avskrivningar	- 28 063	- 28 063
Utgående avskrivningar	-58 465	-30 402
Utgående redovisat värde	502 785	530 848

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB 37146498	2025-12-28	0,90 %	5 734 815	5 834 815
SEB 37145688	2023-12-28	3,35 %	392 000	404 000
SEB 37145564	2023-12-28	3,35 %	4 502 000	4 514 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 628 815	10 752 815
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 894 000	-4 918 000
			5 734 815	5 834 815
Not 8. Ställda säkerheter			2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar			11 144 815	11 144 815
Summa:			11 144 815	11 144 815

Underskrifter

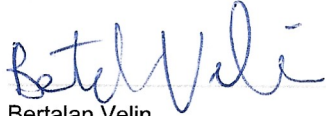
Stockholm den 15, 4 2023



Karin Sjögren Marklund
Ordförande



Juha Ojala
Sekreterare



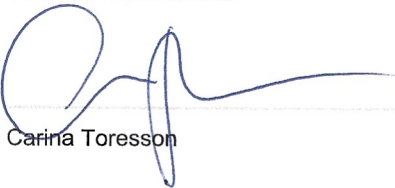
Bertalan Velin
Ledamot



Johanna Carlstein
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-05

Toresson Revision AB



Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haga 4:37, org.nr 769602-6157.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Haga 4:37 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Haga 4:37 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

d

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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


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

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

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

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

Stockholm den 5/5 2023



Carina Toresson