

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning 2024



Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Föreningsstämma: 2025-05-22

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 2024	4	AVTAL MED LEVERANTÖRER (UTDRAG)	8
ARBETSGRUPPER.....	4	VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET	8
REVISORER.....	4	5. EKONOMISK UTVECKLING	11
FIRMATECKNING	4	FLERÅRSÖVERSIKT – NYCKELTAL	11
VALBEREDNING.....	4	UPPLYSNING OM NEGATIVT RESULTAT	12
FÖRENINGSSTÄMMOR 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		

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

1. Kort guide till läsning av årsredovisningen

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen 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 i förvaltningsberättelsen 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 2024

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 Einhorns Gata 5

113 66 Stockholm

brfhagaterrassen1@gmail.com

<https://brfhagaterrassen1.bostadsraterna.se/>

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
- värdeår 2018
- är momsregistrerad
- nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-03
- är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa AB. Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring Brf, skadedjursförsäkring och inkluderar även kollektivt Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter som ingår i årsavgiften.
- har fyra banklån på Swedbank med olika räntesatser på sammanlagt 245 264 500 kr 2024-12-31.

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

Entreprenadgaranti (Veidekke Bostad AB/Nordr) löpte ut 2024-06-24, dvs 5 år efter slutbesiktning.

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 2024

Föreningen styrelse 2024

Två medlemsstyrelser har förvaltat föreningen under 2024. Vid ordinarie föreningsstämman 22 maj 2024 valdes den nuvarande medlemsstyrelsen.

MEDLEMSSTYRELSE (s1)	MEDLEMSSTYRELSE (s2)
ca 4,5 månader, 1 jan – 22 maj	ca 7,5 månader, 22 maj – 31 dec
Robert Thorstenson Ordförande	Robert Thorstenson Ordförande
Agneta Pettersson Ledamot Sekreterare	Agneta Pettersson Ledamot Sekreterare
Anne Johannesson Ledamot	Anne Johannesson Ledamot
Emma Beck-Friis Ledamot	Birgit Reinbrand Ledamot
Jakob Andersson Ledamot Kassör	Emma Beck-Friis Ledamot
Monika Kjellgren Ledamot	Jakob Andersson Ledamot Kassör
Philip Hanna Ledamot	Philip Hanna Ledamot
Kerstin Brismar Suppleant	Kerstin Brismar Suppleant
Lars Styffe Suppleant	
Lucas Jacobsson Suppleant, avgått april	

Styrelsemöten 2024

Totalt 12 protokollförda styrelsemöten som fördelar sig enligt nedan:

5 protokollförda styrelsemöten (s1), 89% närvaro

7 protokollförda styrelsemöten (s2), 88% närvaro

Arbetsgrupper

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

Revisorer

BoRevision i Sverige AB: Ordinarie revisor - Lizette Söderdahl, Revisorssuppleant - Niclas Wärenfeldt

Firmateckning

Firman tecknas av minst två i styrelsen i förening.

Valberedning

Christofer Hynell (sammankallande) och Alper Celik (avgick oktober 2024), e-post:

vb.brfhagaterrassen1@gmail.com

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Ordinarie föreningsstämma genomfördes onsdagen 2024-05-22.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

Medlemsinformation

Under året har följande skett.

ÖVERLÅTELSE BOSTADSRÄTTSLÄGENHETER

2024	2023	2022	2021	2020
23	28	23	48	24

GODKÄNDA ANSÖKNINGAR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Hyresnämndens riktlinjer tillämpas.

2024	2023	2022	2021	2020
5 (av 5)	5 (av 7)	3 (av 7)	7 (av 19)	21

ANTAL MEDLEMMAR, UTGÅNG PERIODEN

Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar var 35.

2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
326	328	328	335	337

ANTAL GODKÄNDA ANDRAHANDSUPPLÅTELSE, UTGÅNG PERIODEN

2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
3	4	3	1	22

Avgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10 % av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Dröjsmålsränta 8 % + referensränta debiteras försenad inbetald års- eller hyresavgift via månadsavin.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

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, 40 uthyrningsförråd, 2 tvättstugor och ett garage innehållande 80 parkeringsplatser med 50 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	1 367,5 kvm
<u>Garagearea</u>	<u>1 499,0 kvm</u>
Intäktsbärande area ("Totalyta")	17 690,0 kvm

Tomtarea (ägs av föreningen)	3 378,0 kvm
------------------------------	-------------

Svanen-certifierad fastighet

En Svanenmärkt byggnad har granskats ur ett livscykelperspektiv. Det innebär ett helhetsgrepp på byggprocessen, byggnaden samt dess användning och förvaltning. Byggmateriel och kemiska produkter har kontrollerats; från det trä som används i takstolarna till 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 Einhorn's gata:	2019 mars

Lägenhetsfördelning

1 RoK	17 st
2 RoK	79 st
3 RoK	51 st
4 RoK	49 st
<u>5 RoK</u>	<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 50 med laddstationer (11 st 1-fas samt 39 st 3-fas).

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

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

Hyreslokaler

Gatuadresser för hyreslokaler är Hagaesplanaden (HE), Sonja Kovalevskys gata (SK), Norra Stationsgatan (NS) och Nina Einhornsgata (NE). Status 2024-12-31.

#	KVM	ADRESS	HYRESGÄST	#	KVM	ADRESS	HYRESGÄST
1	80,0	HE 58	KIM Beauty Room	6	62,0	NE 1	Vakant (uthyrt från 250201)
2	98,0	SK 4	Excelerate 360 AB	7	98,0	NE 3	Sthlm Creators AB
3	99,0	SK 4	Future Inventions Stockholm 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	Motion Health Club	10	84,0	HE 60	Wikingskiöld Aspelin Properties 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 2024

4. Förvaltningsberättelse

Avtal med leverantörer (utdrag)

Ekonomisk förvaltning: Simpleko AB
Teknisk förvaltning: Primär Fastighetsförvaltning AB
Fastighetsförsäkring: Trygg Hansa AB (inklusive kollektivt bostadsrättstillägg)
Elleverantör: GodEl i Sverige AB
Bredband och TV: Telia Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Styrelsen arbetar kontinuerligt 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.

Det gångna året har varit händelserikt såväl avseende föreningens ekonomi som förvaltningen av fastigheten. Styrelsen har omförhandlat och nytecknat ett stort antal leverantörsavtal, vilka löpt ut eller avsett tjänster där vi saknat avtal. Vi har även omförhandlat och/eller nytecknat hyreskontrakt med åtta av våra tio lokalhyresgäster, samt ett flertal hyreskontrakt gällande extraförråd.

Årsavgifter och lån

Mot bakgrund av de många höjningar Riksbanken genomförde av styrräntan under 2022 och 2023 höjdes årsavgiften vid två tillfällen under 2023 i samband med och inför förfall och omförhandling av föreningens tre lån under 2023 respektive 2024. Hösten 2024 genomfördes en omläggning där låne-stocken delades på fyra lika stora delar av vilka två lån bands på ett respektive tre år och två lån sattes med rörlig ränta kopplad till Stibor tre månader inför prognoserade nya räntesänkningar. Efter framgångsrik förhandling med Swedbank låg genomsnittsräntan för föreningens lån i oktober på 2,88 procent.

Föreningens räntekostnader är den enskilt största kostnadsposten och styrelsen tar återkommande in offerter från flertalet kreditinstitut och värderar löpande de räntesatser som erbjuds i syfte att alltid erhålla lägsta möjliga räntekostnad i samband med omförhandling av föreningens lån.

Föreningen har hittills haft positiva kassaflöden trots att räntorna ökat markant de senaste åren och byggt upp en god likviditet. Styrelsen prognoserar fortsatt kassatillväxt och ser möjligheter till framtida extra låneamorteringar och investeringar. Någon ytterligare höjning av årsavgiften har inte bedömts behövas i nuläget.

Femårsbesiktning

Med anledning av att den femåriga garantitiden för Nordr/Veidekkes entreprenad gick ut 24 juni 2024 beslutade styrelsen att låta genomföra en Särskild besiktning (femårsbesiktning) av fastigheten under våren. Frans Hansen Byggkonsult anlätades och besiktningen genomfördes i mitten av april. Medlemmarna ombads att peka på de fel (fel som uppträtt under garantitiden och inte beror på brukande) de upplevde i sina lägenheter senast under mars månad, vilket många gjorde, och närmare 100 lägenheter besiktigades. Även de hyreslokaler, gemensamma och tekniska utrymmen som uppvisade garantifel, liksom tak och fasader besiktigades.

Merparten av de anmärkningar som besiktningsmannen tog upp som garantifel åtgärdades av Nordr/Veidekke under sommaren. Styrelsen har hela året haft uppföljningsmöten med Nordr för bevakning av åtgärderna

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

Hyreslokaler

Våra hyreslokaler utgör den näst största intäktskällan för föreningen efter medlemmarnas årsavgifter. Styrelsen upprätthåller en kontinuerlig dialog med hyresgästerna i syfte att ha en god relation och att löpande kunna hantera förändringar och önskemål. Under 2024 lämnade flera av våra hyresgäster sina lokaler, vilka dock snabbt har kunnat fyllas med mycket begränsade hyresförluster och utan anpassningskostnader. Ett flertal överlåtelser har också skett.

- **Lokal 1, Kim Beauty Room.** Ny hyresgäst som övertog den tidigare hyresgästen Beautyka ABs kontrakt per 1 juni.
- **Lokal 2, Excelerate 360 AB.** Ny hyresgäst fr o m 1 augusti efter ITB Med AB.
- **Lokal 3, Future Inventions Stockholm AB.** Ny hyresgäst fr o m 1 maj, efter ITB Med som även hyrde denna lokal.
- **Lokal 5, Motion Health Club.** Ny hyresgäst som övertog den tidigare hyresgästen Boosts hyreskontrakt per 1 mars.
- **Lokal 6, Byggator AB.** Lämnade lokalen i juni. Nytt hyresavtal tecknades i december med ny hyresgäst.
- **Lokal 7, Stockholm Creators AB.** Hyresavtalet är förlängt fr o m 1 februari 2025
- **Lokal 8, Pleid AB.** Hyresavtalet är förlängt fr o m 1 juni 2025
- **Lokal 9, Kopa Konsult AB.** Hyresavtalet är förlängt fr o m 1 juni 2025, med villkor
- **Lokal 10, Wikingskiöld Aspelin Properties AB.** Hyresavtalet överlåtet per 1 januari 2025 till Notar Vasastan

Förråd

Föreningen har f.n. 40 extraförråd som kan hyras av medlemmar och lokalhyresgäster och ger en välkommen extraintäkt. Vid årsskiftet fanns det fem lediga förråd.

Kostnadsbesparingar

Förutom ökade räntekostnader har även kostnaderna för bl a fjärrvärme, sophämtning och VA ökat. Styrelsen har så långt som möjligt parerat dessa genom att vara återhållsam med kostnader för inköp av varor och tjänster, samt endast utfört nödvändiga planerade underhåll och investeringar.

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.

En medlem i föreningen har påtagit sig uppdraget att utreda vilka åtgärder för energibesparingar som skulle kunna ge positivt utfall

Fastighetsskötsel

Styrelsen har månatliga möten med föreningens fastighetsförvaltare. Mötena behandlar alla frågor gällande fastighetens drift och skötsel innefattande även felanmälan och avtalsfrågor. Utvecklings- och förbättringsfrågor står också på dagordningen.

Trivselgrupp

En trivselgrupp har bildats med deltagande av både föreningsmedlemmar och medlemmar från styrelsen. Gruppen har haft flera möten och driver bl a frågor om hur terrassen och gården kan göras trivsammare.

Gården

Sandlådan, vars sand skräpar ner och sätter igen gårdsbrunnarna, har försetts med ett plank och en mindre öppning för att enklare kunna hålla sanden kvar i sandlådan.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

Avfallshantering

I syfte att få soprummen trevligare låt styrelsen under året måla om väggarna och beställa nya, större och mer pedagogiska skyltar för de olika fraktionerna. Både med svensk och engelsk text. En bättre hantering av grovsoporna ger besparingar i extrakostnader för felsorterat avfall, vilket kunde noteras efter införandet.

Garaget

Föreningens fastighet är miljöcertifierad och styrelsen har tagit ytterligare steg mot ett hållbart boende genom att låta installera ytterligare 12 nya laddstationer i garaget. Elkonsumtionen i varje laddstation kan följas i tillhörande webbtjänst. Föreningen har nu 50 laddstationer i garaget av totalt 80 platser. Föreningens investering beräknas till cirka 120 000 kronor, varav Naturvårdsverket bidrar med hälften.

Besiktning dörrstängare, dörrautomatik och el-bleck

Portexperten har genomfört en besiktning av alla automatiska dörrstängare på berörda lägenheter, dörrautomatik (entrédörrar) och el-bleck. Åtgärder planeras under våren 2025. Ett serviceavtal har också tecknats med Portexperten för årlig besiktning.

Bokningssystemet

Ett hostingavtal har tecknats med Säkra Fastigheter som innebär att bokning av Orangeriet, gästlägenhet och tvättstugor kommer att kunna göras via webb-tjänst och app i mobil förutom bokning såsom idag utanför respektive lokal. Framöver kommer även betalning att ske med automatik, vilket innebär att kostnad för hyra kommer att påföras på samma faktura som avgiften för boendet.

Värmeslingor

Arbete inleddes med reparation av trasiga värmeslingor i tak för att undvika istappar.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Nordeuropa till Trygg-Hansa gällande från 1 september 2024, med förbättrade villkor i flera avseenden.

Andrahandsupplåtelser

För att förstärka engagemang och trivsel fortsätter styrelsen med att bedöma andrahandsansökningar utifrån Hyresnämndens riktlinjer. Av fem ansökningar godkändes alla fem under 2024 (lika många, dvs fem ansökningar, godkändes förra året).

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

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 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Refererar till avsnittet Noter, Not 22.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

5. Ekonomisk utveckling

Flerårsöversikt – nyckeltal

	FLERÅRSÖVERSIKT	2024	2023	2022	2021
1	Nettoomsättning tkr	20 414	18 524	16 536	14 018
2	Resultat efter finansiella poster tkr	-7 444	-6 238	-7 520	-7 420
3	Eget kapital tkr	1 308 423	1 315 879	1 322 116	1 329 636
4	Taxeringsvärde tkr	1 036 600	1 036 600	1 036 600	802 200
5	Fond för yttre underhåll, tkr	5 937	4 699	3 461	2 223
6	Soliditet %	84	84	84	84
7	Årsavgift exklusive debiterade avgifter för el och varmvatten per kvm bostadsrättsarea bostäder	746	628	564	595
8	Årsavgift (inklusive debiterade avgifter för el och varmvatten) per kvm upplåten med bostadsrätt	842	736	667	699
9	Årsavgifternas (inklusive debiterade avgifter för el och varmvatten) andel av totala rörelseintäkter, %	61,1	57,3	59,7	73,1
10	Hysesintäkt lokal per kvm lokalarea	3 910	3 687	3 526	3 212 ¹
11	Skuldsättning per kvm totalyta	13 863	13 935	14 020	14 444
12	Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	16 545	16 629	16 731	17 237
13	Genomsnittlig skuldränta, %	2,77	1,66	0,80	0,81
14	Belåningsgrad, %	15,86	15,83	15,83	16,18
15	Räntekänslighet, %	19,65	22,58	25,10	24,66
16	Sparande per kvm totalyta, kr	194	330	231	210
17	Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	210	256	203
18	- Elkostnad per kvm totalyta, kr	81	83	151	91
19	- Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	104	88	96
20	- Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	23	17	16

Totalyta: intäktsbärande area; bostadsrätter, hyreslokaler och garage

Årsavgift inkluderar vidaredebiterade kostnader till medlemmar för individuell mätning av förbrukning för el och varmvatten (totalt 1 020 681 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

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

Upplysning om negativt resultat

Årets resultat är negativt vilket är en konsekvens av de stora årliga avskrivningar som sker och är enligt ekonomisk plan. Avskrivningarna är bokföringsmässiga och påverkar inte föreningens kassa eller likviditet, oräknat avskrivningarna är föreningens resultat positivt. Föreningen har historiskt sett kunna säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden då föreningens kassaflöde överstigit de uppskattade framtida underhållet samt utöver det kunnat extraamortera under senaste åren. Det framtida kassaflödet förväntas även överstiga fastighetens kommande genomsnittliga underhåll enligt framtida underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 336 453 000	-	-	1 336 453 000
Upplåtelseavgifter	7 060 000	-	-	7 060 000
Fond, yttre underhåll	4 699 000	-	1 238 000	5 937 000
Balanserat resultat	-26 095 501	-6 237 888	-1 238 000	-33 571 389
Årets resultat	-6 237 888	6 237 888	-7 444 216	-7 444 216
Eget kapital	1 315 878 611	0	-7 444 216	1 308 434 396

Resultatdisposition

TILL FÖRENINGSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE MEDEL:

Balanserat resultat	-33 571 389
Årets resultat	-7 444 216
Totalt	-41 015 604

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT MEDLEN DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

Reservering fond för yttre underhåll	1 238 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-11 737
Balanseras i ny räkning	-42 241 867
	-41 015 604

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

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

6. Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	20 413 989	18 523 704
Övriga rörelseintäkter	3	13 331	520 255
Summa rörelseintäkter		20 427 320	19 043 959
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 139 950	-9 449 023
Övriga externa kostnader	9	-769 474	-597 646
Personalkostnader	10	-426 218	-339 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 872 168	-10 872 168
Summa rörelsekostnader		-21 207 811	-21 258 274
RÖRELSERESULTAT		-780 490	-2 214 316
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		164 482	87 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6 828 207	-4 111 113
Summa finansiella poster		-6 663 725	-4 023 573
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 444 216	-6 237 888
ÅRETS RESULTAT		-7 444 216	-6 237 888

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

7. Balansräkning

Balansräkning, sida 1(2)

NOT

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnad och mark	12	1 546 441 533	1 557 284 193
Markanläggningar	13	90 272	105 104
Maskiner och inventarier	14	15 895	30 571
Summa materiella anläggningstillgångar		1 546 547 700	1 557 419 868

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Långfristiga värdepappersinnehav	15	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

1 546 597 700

1 557 469 868

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kund- och avgiftsfordringar		1 696 899	365 487
Övriga fordringar	16	14 813	314 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	645 677	946 531
Summa kortfristiga fordringar		2 357 389	1 626 651

KASSA OCH BANK

Kassa och bank	18	10 094 060	8 853 129
Summa kassa och bank		10 094 060	8 853 129

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

12 451 449

10 479 780

SUMMA TILLGÅNGAR

1 559 049 149

1 567 949 649

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

Balansräkning, sida 2(2)

NOT

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL

BUNDET EGET KAPITAL

Medlemsinsatser	1 343 513 000	1 343 513 000
Fond för yttre underhåll	5 937 000	4 699 000
Summa bundet eget kapital	1 349 450 000	1 348 212 000

ANSAMLAD FÖRLUST

Balanserat resultat	-33 571 389	-26 095 501
Årets resultat	-7 444 216	-6 237 888
Summa ansamlad förlust	-41 015 604	-32 333 389

SUMMA EGET KAPITAL

1 308 434 396

1 315 878 611

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	19	60 941 125	0
Summa långfristiga skulder		60 941 125	0

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut		184 323 375	246 512 000
Leverantörsskulder		692 589	737 042
Skatteskulder		101 713	516 176
Övriga kortfristiga skulder		1 381 643	1 223 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 174 309	3 081 901
Summa kortfristiga skulder		189 673 629	252 071 037

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 559 049 149

1 567 949 649

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

8. Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-780 490	-2 214 316
-----------------	----------	------------

JUSTERING AV POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Årets avskrivningar	10 872 168	10 872 168
---------------------	------------	------------

	10 091 678	8 657 852
--	------------	-----------

Erhållen ränta	164 482	87 540
----------------	---------	--------

Erlagd ränta	-6 324 834	-4 111 113
--------------	------------	------------

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 931 325	4 634 280
--	-----------	-----------

FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-730 738	157 629
---	----------	---------

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-893 257	-608 637
--	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 307 330	4 183 272
--	-----------	-----------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
--	---	---

Finansieringsverksamhet

Amortering av lån	-1 247 500	-1 497 000
-------------------	------------	------------

Depositioner	181 100	39 200
--------------	---------	--------

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 066 400	-1 457 800
---	------------	------------

ÅRETS KASSAFLÖDE

	1 240 930	2 725 472
--	-----------	-----------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

	8 853 129	6 127 657
--	-----------	-----------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

	10 094 060	8 853 129
--	------------	-----------

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

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.

I årsavgiften ingår kostnader för kallvatten, värme och bostadsrättstillägg.

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		
	BOKFÖRT	AVSKRIVNINGSTID	AVSKRIVNING
	BYGGNADSVÄRDE	I ÅR	I %
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost	10	120	0,08
Summa	100	92	1,39

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

FASTIGHETSLÅN

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

KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod..

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	10 135 188	8 540 490
Årsavgifter, lokaler	604 716	509 552
Rabatter lokaler	-506 635	-520 000
Hysesintäkter, lokaler	5 856 187	5 564 015
Hysesintäkter garage	1 600 000	1 770 000
Hysesintäkter förråd	151 355	162 455
Övriga intäkter	310 287	213 318
Intäkter internet	718 028	697 410
Vatten	447 276	365 844
El	766 676	787 496
Avfallshantering, moms	6 660	5 874
Drift, moms	164 686	170 350
Gemensamhetslokal	108 650	101 850
Pantsättningsavgift	40 539	30 348
Överlåtelseavgift	33 792	37 447
Andrahandsuthyrning	58 528	5 239
Summa	20 413 989	18 523 704

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	13 331	11 869
Elstöd	0	508 386
Summa	13 331	520 255

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerering extern	6 613	2 200
Fastighetsskötsel	254 793	261 132
Städning	534 404	342 733
Sotning	3 296	0
Besiktningkostnader	33 204	34 561
Serviceavtal	809 573	422 858
Yttre skötsel	61 393	13 899
Summa	1 703 275	1 077 383

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Löpande reparationer och underhåll	840 496	874 782
Rep försäkringskada	23 615	0
Summa	864 111	874 782
NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Planerat underhåll	11 737	1 206 491
Summa	11 737	1 206 491
NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	1 428 053	1 467 906
Uppvärmning	2 271 019	1 827 879
Vatten	400 688	412 108
Sophämtning	330 398	367 977
Summa	4 430 158	4 075 870
NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	282 538	260 765
Kabel-TV	622 130	727 733
Fastighetsskatt	1 226 000	1 226 000
Summa	2 130 668	2 214 498
NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	34 982	33 721
Övriga förvaltningskostnader	67 121	86 024
Juridiska kostnader	9 625	0
Revisionsarvoden	27 666	22 060
Ekonomisk förvaltning	163 971	156 018
Överlåtelsekostnad	33 792	35 451
Pantsättningskostnader	40 539	30 408
Konsultkostnader	68 745	27 201
Övriga externa tjänster	323 033	206 762
Summa	769 474	597 646
NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	340 559	271 157
Sociala avgifter	85 659	68 280
Summa	426 218	339 437

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER och LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	6 810 383	4 111 113
Övriga räntekostnader	17 824	0
Summa	6 828 207	4 111 113

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

2024-12-31

2023-12-31

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	-48 759 666	-37 917 006
Årets avskrivning	-10 842 660	-10 842 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-59 602 326	-48 759 666

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

1 546 441 533

1 557 284 193

I utgående restvärde ingår mark med

826 684 594

826 684 594

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

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

2024-12-31

2023-12-31

ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE

Ingående	148 364	148 364
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 364	148 364

ACKUMULERAD AVSKRIVNING

Ingående	-43 260	-28 428
Årets avskrivning	-14 832	-14 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-58 092	-43 260

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

90 272

105 104

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

2024-12-31

2023-12-31

ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE

Ingående	73 376	73 376
Utgående anskaffningsvärde	73 376	73 376

ACKUMULERAD AVSKRIVNING

Ingående	-42 805	-28 129
Avskrivningar	-14 676	-14 676
Utgående avskrivning	-57 481	-42 805

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

15 895

30 571

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

2024-12-31

2023-12-31

Aktier och andelar i koncernen	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

2024-12-31

2023-12-31

Skattekonto	11 727	314 633
Övriga kortfristiga fordringar	3 086	0
Summa	14 813	314 633

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2024-12-31

2023-12-31

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290 593	708 400
Försäkringspremier	214 176	192 204
Kabel-TV	99 418	-5 732
Vatten	0	11 818
Förvaltning	41 490	39 841
Summa	645 677	946 531

NOT 18, KASSA OCH BANK

2024-12-31

2023-12-31

Swedbank	117 320	9 363
SBAB (räntebärande sparkonto)	5 262 122	5 100 022
Swedbank transaktionskonto	4 714 618	3 743 744
Summa	10 094 060	8 853 129

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

VILLKORSÄNDRINGSDAG		RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2024-10-25	1,04 %		86 004 000
Swedbank	2024-01-28	4,33 %		74 504 000
Swedbank	2024-03-25	0,48 %		86 004 000
Swedbank	2027-10-25	2,53 %	61 316 125	
Swedbank	2025-10-24	2,68 %	61 316 125	
Swedbank	2025-01-28	3,11 %	61 316 125	
Swedbank	2025-01-28	3,22 %	61 316 125	
Summa			245 264 500	246 512 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>184 323 375</i>	<i>246 512 000</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 237 764 500 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.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	192 504	250 870
Uppvärmning	249 223	483 699
Kabel-TV/Bredband	60 847	60 847
Utgiftsräntor	1 240 402	737 029
Vatten	0	75 122
Löner	0	21 113
Uppl kostn renhållningsavg	0	5 772
Sociala avgifter	0	6 633
Förutbetalda avgifter/hyror	1 479 748	1 477 402
Beräknat revisionsarvode	25 000	21 780
Summa	3 174 309	3 081 901

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	264 000 000	264 000 000
Summa	264 000 000	264 000 000

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET (FRAM TILL FEBRUARI)

GEMENSAMMA LOKALER, AVGIFTSHÖJNINGAR

Styrelsen beslutade i januari att höja avgifterna för hyra av gästlägenheten till 650 kr per natt och gemensamhetslokalen till 500 kr per pass. För att täcka kostnad service, drift och underhåll införs även en avgift på 50 kr per pass för tvättstugorna, preliminärt runt halvårsskiftet 2025.

TAKARMATURER

Arbete påbörjades i februari för att byta ut takarmaturerna i garage och övriga källarutrymmen.

Utbyte utförs eftersom armaturernas lysrör inte längre kommer att kunna inhandlas. De ledarmaturer som installeras kommer att spara kostnader för el.

RÄNTOR PÅ LÅN

Stibor har fortsatt ned i början av året och efter Riksbankens räntesänkning i januari låg genomsnittsräntan på föreningens lån den sista mars på 2,66%.

Brf Hagaterrassen 1

org.nr 769631-5055

ÅRSREDOVISNING 2024

Signering årsredovisningen

Stockholm

2025

-

-

Ort och datum (ÅÅÅÅMMDD)

Robert Thorstenson
Ordförande

Agneta Pettersson
Styrelseledamot

Anne Johannesson
Styrelseledamot

Birgit Reinbrand
Styrelseledamot

Emma Beck-Friis
Styrelseledamot

Jakob Andersson
Styrelseledamot

Philip Hanna
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats
Lizette Söderdahl Revisor, BoVision i
Sverige AB

2025

-

-



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.03.2025 19:13

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 24.03.2025 10:41

DOCUMENT ID:

H1ZkR_iA3kx

ENVELOPE ID:

Skb0TdsA3Jg-H1ZkR_iA3kx

DOCUMENT NAME:

Brf Hagaterrassen 1, 769631-5055 - Årsredovisning 2024.pdf
24 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Philip Hanna info@westmanska.se	Signed Authenticated	24.03.2025 10:42 24.03.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.207.143
2. JAKOB ANDERSSON jakobandersson_@hotmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 10:51 24.03.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.103.126
3. Agneta Helén Pettersson agnetahp@hotmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 11:10 24.03.2025 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.3.75
4. BIRGIT REINBRAND birgit@reinbrand.se	Signed Authenticated	24.03.2025 19:45 24.03.2025 19:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.64.137
5. Emma Johanna Beck-Friis emmabeckfriis@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 21:21 24.03.2025 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.42.127
6. Anne Siv Johannesson anne.johannesson@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 21:43 24.03.2025 19:44	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.64.183
7. Hans Johan Robert Thorstenson robert@thorstenson.se	Signed Authenticated	25.03.2025 16:28 25.03.2025 07:13	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.149.247
8. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	Signed Authenticated	30.03.2025 19:13 30.03.2025 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.51.147

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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 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 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

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.03.2025 19:13

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 24.03.2025 10:41

DOCUMENT ID:

SJyAuiRhJx

ENVELOPE ID:

rJJAp_sCnJx-SJyAuiRhJx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Hagaterrassen 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	 Signed	30.03.2025 19:13	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	30.03.2025 19:13	Low	IP: 188.149.51.147

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed