

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hugin 27

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Karl Christian Edvinsson	Ordförande
Jonna Helen Enerskog	Ledamot
Bo Harry Nelson	Ledamot
Ulf Yngve Sigfridsson	Ledamot
Niclas Joakim Sköld	Ledamot

Erik Christer Rosengren	Suppleant
Maria Elisabeth Öhlén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl Christian Edvinsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Solveig Allard Ringborg
Elliot Elliot

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HUGIN 27	1924	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

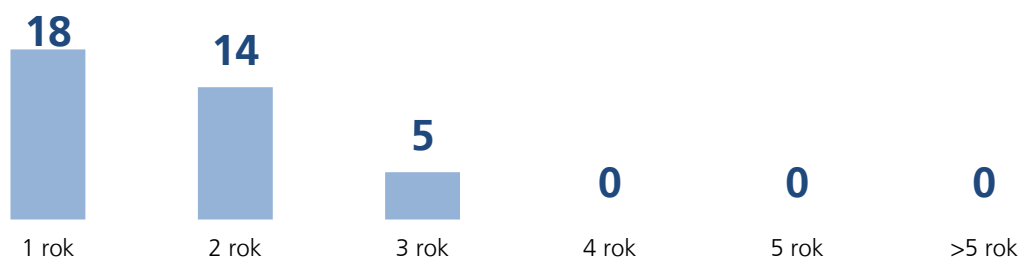
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 245 m², varav 2 071 m² utgör lägenhetsyta och 174 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	113 m ²	2020-12-31
Kontor	61 m ²	2020-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av hiss i 4:ans trappuppgång	2019	Byte av motor och linor samt renovering av hisskorg
Målning av tak	2018	Underhållsmålning av taket gjordes under 2018
Målning av fönster	2017	Alla fönster mot gatan målades
Underhåll av hiss i 6:ans trappuppgång	2017	Underhållsreparation
OVK-besiktning	2016 - 2017	OVK-besiktning utfördes och anmärkningar åtgärdades.
Renovering av vädringsbalkonger	2016	Föreningens nio vädringsbalkonger renoverades av WMP balkong AB.
Nybyggnation lägenhetsbalkong	2016	I samband med renovering av vädringsbalkongerna byggdes ytterligare en lägenhetsbalkong mot gården av WMP balkong AB.
Upprustning av fönster	2016	Samtliga lägenhetsfönster reparationskittades
Gården	2016	Gården rustades upp och grus lades på marken.
Dörrpartier lokal och fönsterpartier lokaler	2015	Dörrpartier för lokal Tre Liljor 6 byttes ut till nya från DOFAB. Glaspartier för lokal Tre Liljor 4 byttes ut p.g.a. infärgningar i glaset. Samtliga fönsterpartier för lokalerna renoverades och målades om.
Lokalen i 4:an	2015	Ytskikt renoverades, äldre väggkaker togs fram och nytt golv lades in.
Fibernät	2012	Fibernät installerades till samtliga lägenheter och lokaler i fastigheten av Ownit Broadband AB.
Byte av dörrar och installation av postboxar	2012	Dörrar byttes ut till säkerhetsdörrar. Postboxar installerades. Entrédörrar renoverades, mindre väggsador reparerades och barnvagnsram byggdes i sten i 6:an. Arbete utfördes av Svenska Skydd AB.
Nybyggnation av balkonger	2011	10 st balkonger byggdes mot gården av Balcona AB.
Injustering av värmesystemet	2011	Injustering i fastigheten utfördes. Värden beräknades och förenklad relation ritades upp.
Installation av värmekablar och genomgång av taksäkerhet	2011	Värmekablar installerades av Dimson AB.
Värmestråk i källaren	2010	Värmestråk och ventiler byttes i källaren.
OVK-besiktning	2010	OVK-besiktning utfördes. Fönsterventiler monterades i hela fastigheten.
Radonmätning	2009	Radonmätning utfördes 2008, ärendet avslutades 2009.
Energideklaration	2008	Energideklaration utfördes av Anticimex AB.
Installation av sopanläggning	2007	Sopsugsanläggning installerades.
Byte av korgkabel	2007	Korgkabel byttes i 4:ans hiss.
Ombyggnad av fjärrvärmecentral	2006	Värmeväxlare och expansionskärl.
Byte av rörstammar	2005 - 2010	Alla 16 stammar byttes.
Lokalen i 6:an	2005	Stammar och golv byttes. Kök och WC renoverades.
Omläggning/målning av tak	2001 - 2009	Tak mot Norrtullsgatan och samtliga 9 takkupor målades 2009.
Elstambyte	1995	Elstammar byttes och ny el drogs till samtliga lägenheter.
Renovering av trapphusen	1995 - 1996	Trapphusen i 4:an och 6:an renoverades.
Byte av hissmaskin	1993	Hissmaskinen i 6:an byttes, ej i 4:an.
Omputsning av fasad	1988	
Planerat underhåll	År	
Underhållsmålning av fönster mot gård samt byte av dåliga droppnäsor på ett antal av husets fönster	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Internet och ip-telefoni	Stockholms stadsnät
Kabel-TV	ComHem AB
Hisskötsel	Stockholms Hiss-service AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Funktionskontroll fjärrvärmecentral	AB Fortum Värme
Service värmekabelanläggning	Dimson AB
Trapphusstädning	Eleko Städ
Sophämtning	Stockholm vatten/Trafikkontoret avd Avfall
Service sopsugsanläggning	Envac Scandinavia AB
Snöskottning	Dimson AB

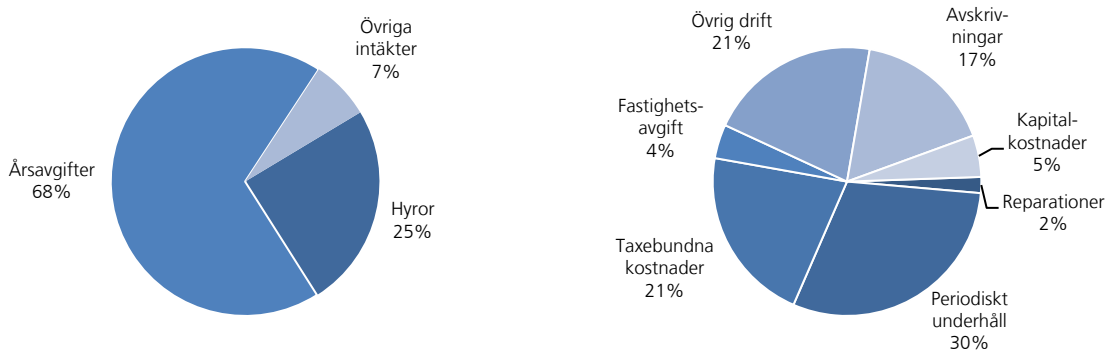
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Resultatet om ca -200 kkr hänförs till hissreoveringen. Renoveringen har bekostats ur föreningens kassa.. Kassan är trots detta fortsatt god och styrelsen ser inget behov av att öka föreningens lån i dagsläget.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 567 250	1 311 530
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 636 566	1 645 404
Finansiella intäkter	253	142
Minskning kortfristiga fordringar	876	0
Balkongfond	9 766	9 768
Ökning av kortfristiga skulder	0	87 463
	1 647 461	1 742 777
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 545 908	1 386 377
Finansiella kostnader	98 414	99 809
Ökning av kortfristiga fordringar	0	872
Minskning av kortfristiga skulder	201 375	0
	1 845 697	1 487 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 369 014	1 567 250
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-198 236	255 720

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har hissen i 4:ans trapphus renoverats. Utöver ny motor och hisslinor har hissorgen återställt till mer för 1920-talet tidstypiskt utseende efter tidigare års mer okända renovering.

Energideklaration har genomförts vilket är obligatoriskt att göra vart tionde år. Samtliga fastigheter, nybyggda som gamla, mäts enligt samma skala vilket gör att värdet för vårt hus kan upplevas som dåligt. Vår energianvändning för uppvärmning av lägenheter och gemensamma utrymmen är dock lägre än genomsnittsvärdet för flerfamiljshus i Stockholm byggda 1925 eller tidigare. Resultatet av deklARATIONEN finns uppsatt på anslagstavlan i entrén i respektive trapphus.

Radonmätning har genomförts och visar godkända värden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	546	551	553	549
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 821	1 755	1 735	1 699
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 013	5 076	5 076	5 076
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	29	15
Värmekostnad/m ² totalyta	147	145	132	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	20	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	45	55	69
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-337	-171	-103	-423
Nettoomsättning (tkr)	1 588	1 560	1 569	1 554

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 071 m² bostäder och 174 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	351 497	0	0	351 497
Fond för yttre underhåll	243 822	243 822	-172 848	172 848
Balkongfond	65 118	9 766	0	55 352
S:a bundet eget kapital	660 437	253 588	-172 848	579 697
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 679 304	-243 822	2 304	-1 437 786
Årets resultat	-337 408	-337 408	170 544	-170 544
S:a ansamlad förlust	-2 016 711	-581 230	172 848	-1 608 330
S:a eget kapital	-1 356 275	-327 642	0	-1 028 633

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-337 408
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 435 482
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 822
summa balanserat resultat	-2 016 712

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	243 822
att i ny räkning överförs	-1 772 890

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 588 325	1 560 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 241	85 056
Summa rörelseintäkter		1 636 566	1 645 404
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 330 627	-1 138 768
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 409	-128 016
Personalkostnader	Not 6	-117 872	-119 593
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-329 905	-329 905
Summa rörelsekostnader		-1 875 813	-1 716 281
RÖRELSERESULTAT		-239 247	-70 877
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		253	142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 414	-99 809
Summa finansiella poster		-98 161	-99 667
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-337 408	-170 544
ÅRETS RESULTAT		-337 408	-170 544

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	7 932 571	8 262 475
Inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	7 932 571	8 262 475
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 935 371	8 265 275
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	1 370 514	1 569 625
Summa kortfristiga fordringar	1 370 514	1 569 625
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4	4
Summa kassa och bank	4	4
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 370 517	1 569 629
SUMMA TILLGÅNGAR	9 305 888	9 834 904

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		351 497	351 497
Fond för yttre underhåll	Not 12	243 822	172 848
Balkongfond		65 118	55 352
Summa bundet eget kapital		660 437	579 697
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 679 304	-1 437 786
Årets resultat		-337 408	-170 544
Summa fritt eget kapital		-2 016 711	-1 608 330
SUMMA EGET KAPITAL		-1 356 275	-1 028 633
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 257 590	10 257 590
Summa långfristiga skulder		10 257 590	10 257 590
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		74 505	205 325
Skatteskulder		8 275	6 095
Övriga skulder		125 810	71 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	195 982	323 451
Summa kortfristiga skulder		404 572	605 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 305 888	9 834 904

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	44 år	44 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Tak	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Bredband	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 116 814	1 113 332
Hyror bostäder	30 344	30 344
Hyror lokaler	332 071	318 803
Hyror antennplats	40 463	39 565
Bredbandsintäkter	55 496	55 250
Avgift andrahandsuthyrning	13 109	3 032
Öresutjämning	28	22
	1 588 325	1 560 348

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	45 000	80 976
Övriga intäkter	3 241	4 080
	48 241	85 056

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	6 250	11 726
	Städning/entreprenad	57 688	10 313
	Sotning	0	1 493
	Hissbesiktning	3 863	5 047
	Myndighetstillsyn	12 215	13 850
	Gemensamma utrymmen	0	395
	Sophantering	3 519	0
	Serviceavtal	13 657	17 932
	Förbrukningsmateriel	4 758	2 563
		101 950	63 319
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	2 026	5 538
	Entré/trapphus	0	1 588
	Lås	0	3 001
	VVS	27 882	7 000
	Värmeanläggning/undercentral	0	18 975
	Elinstallationer	0	111 667
	Hiss	4 919	6 634
	Fönster	3 188	0
		38 015	154 403
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	160 564
	Lås	0	13 050
	Hiss	595 126	0
	Tak	0	149 975
		595 126	323 589
	Taxebundna kostnader		
	El	40 126	40 471
	Värme	330 546	322 248
	Vatten	37 637	44 352
	Sophämtning/renhållning	12 483	26 117
		420 792	433 188
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 209	30 819
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	1 086
	Kabel-TV	6 010	5 899
	Bredband	52 836	52 836
		93 055	90 640
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 689	73 629
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 330 627	1 138 768

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	184	184
	Revisionsarvode extern revisor	16 144	16 144
	Föreningskostnader	660	2 624
	Styrelseomkostnader	0	284
	Fritids- och trivselkostnader	1 334	42
	Förvaltningsarvode	71 080	68 911
	Administration	2 737	2 145
	Korttidsinventarier	0	3 007
	Konsultarvode	0	29 505
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 170
		97 409	128 016

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	91 000
	Sociala kostnader	24 872	28 593
		117 872	119 593

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	9 614	9 614
	Förbättringar	320 291	320 291
		329 905	329 905

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 541 854	12 541 854
	Utgående anskaffningsvärde	12 541 854	12 541 854
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 279 379	-3 949 474
	Årets avskrivningar enligt plan	-329 905	-329 905
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 609 284	-4 279 379
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 932 571	8 262 475
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	222 000	222 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 942 000	19 807 000
	Taxeringsvärde mark	57 332 000	37 809 000
		81 274 000	57 616 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 200 000	55 200 000
	Lokaler	3 074 000	2 416 000
		81 274 000	57 616 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 250	49 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	49 250	49 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 250	-49 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-49 250	-49 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 503	2 379
	Klientmedel hos SBC	1 369 011	1 567 246
		1 370 514	1 569 625

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	172 848	172 848
	Reservering enligt stadgar	243 822	172 848
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-172 848	-172 848
	Vid årets slut	243 822	172 848

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Nordea	0,880 %	3 411 590	3 411 590	2022-03-16
	Nordea	1,050 %	3 423 000	3 423 000	2020-02-12
	Nordea	0,880 %	3 423 000	3 423 000	2022-02-16
	Summa skulder till kreditinstitut		10 257 590	10 257 590	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			10 257 590	10 257 590	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 257 590 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 264 500	10 264 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	0	91 000
	Sociala avgifter	0	28 593
	Ränta	8 191	6 738
	Avgifter och hyror	187 791	197 120
		195 982	323 451

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under år 2020 kommer fönster mot gård underhållsmålas och i samband med detta kommer även de droppnäsor (metallisten på utsidan av fönstret) som är dåliga att bytas ut.
	Kommande år efter 2020 är det enbart mindre underhållsarbeten som krävs enligt plan.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7,4 2020



Karl Christian Edvinsson
Ordförande



Jonna Helen Enerskog
Ledamot



Bo Harry Nelson
Ledamot



Ulf Yngve Sigfridsson
Ledamot



Niclas Joakim Sköld
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28,4 2020
Toresson Revision AB



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hugin 27, org.nr 702000-9093.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hugin 27 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisions sed 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 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 Hugin 27 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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 revisionsd 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 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 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 28 april 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 129 000	1 116 814	1 102 000
Hyror bostäder	30 000	30 344	30 000
Hyror lokaler	325 000	332 071	318 000
Hyror antennplats	38 000	40 463	38 000
Bredbandsintäkter	55 000	55 496	54 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	13 109	0
Öresutjämning	0	28	0
Försäkringersättning	0	45 000	0
Övriga intäkter	0	3 241	0
	1 577 000	1 636 566	1 542 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-6 000	-6 250	-5 000
Städning entreprenad	-45 000	-57 688	-45 000
Sotning	-2 000	0	0
Hissbesiktning	-6 000	-3 863	-3 000
Myndighetstillsyn	-15 000	-12 215	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sophantering	-1 000	-3 519	-1 000
Gård	-3 000	0	-3 000
Serviceavtal	-19 000	-13 657	-13 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 758	-2 000
	-101 000	-101 950	-73 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-123 000	0	-96 000
Sophantering/återvinning	0	-2 026	0
VVS	0	-27 882	0
Hiss	0	-4 919	0
Fönster	0	-3 188	0
	-123 000	-38 015	-96 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-115 000	0	0
Hiss	0	-595 126	-200 000
	-115 000	-595 126	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-43 000	-40 126	-67 000
Värme	-336 000	-330 546	-305 000
Vatten	-45 000	-37 637	-40 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-12 483	-15 000
Grovsopor	0	0	-3 000
	-452 000	-420 792	-430 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-34 209	-32 000
Markhyra/väavgift/avgäld	-2 000	0	0
Kabel-TV	-7 000	-6 010	-7 000
Bredband	-54 000	-52 836	-48 000
	-98 000	-93 055	-87 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-81 722	-81 689	-75 000
	-81 722	-81 689	-75 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-184	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 144	-17 000
Föreningskostnader	-3 000	-660	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 334	-3 000
Förvaltningsarvode	-73 000	-71 080	-70 000
Administration	-4 000	-2 737	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 270	-6 000
	-106 000	-97 409	-107 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-91 000	-93 000	-91 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-24 872	-29 000
	-121 000	-117 872	-120 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-10 000	-9 614	-10 000
Förbättringar	-321 000	-320 291	-321 000
	-331 000	-329 905	-331 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 528 722	-1 875 813	-1 519 000
RÖRELSERESULTAT	48 278	-239 247	23 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	253	0
Låneräntor	-135 000	-98 413	-135 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
	-135 000	-98 161	-135 000
RESULTAT	-86 722	-337 408	-112 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE