



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Hugin 27

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hugin 27

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Hissmaskineriet i 4:ans uppgång kommer förmodligen att bytas ut under 2019.
- Utöver hissen är inga större underhåll planerade de närmaste åren.
- 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

Föreningen registrerades som Bostadsförening 1924 men ombildades till bostadsrättsförening 2015. Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karl Christian Edvinsson	Ledamot
Jonna Helen Enerskog	Ledamot
Bo Harry Nelson	Ledamot
Niclas Joakim Sköld	Ledamot
Maria Elisabeth Öhlén	Ledamot

Ulf Yngve Sigfridsson Suppleant

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

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.
Extra föreningsstämma hölls 2018-09-09. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HUGIN 27	1924	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

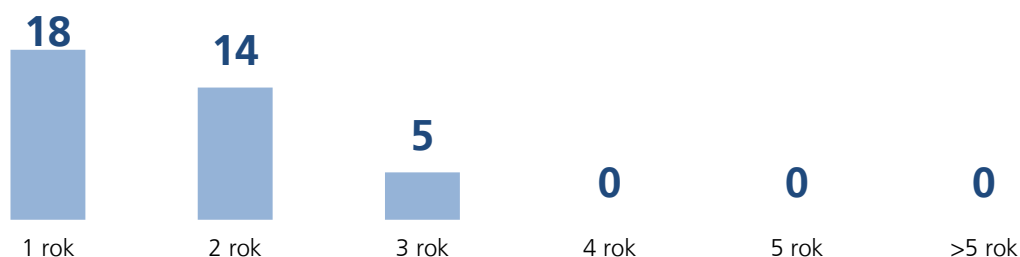
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 220 m², varav 2 046 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
Målning av tak	2018	Underhållsmålning av taket gjordes under 2018
Tätning av husets fönster	2018	
Vädringsbalkonger och trapphus	2018	Förbättrad belysning
Elsystem i gemensamma utrymmen	2018	Genomgång av elsystemet och genomförande av nödvändiga förbättringar
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.
Utfört underhåll	År	Kommentar
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 väggkavel 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 barnvagnsramp 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.
Installation av värmekablar och genomgång av taksäkerhet	2011	Värmekablar installerades av Dimson AB.
Injustering av värmesystemet	2011	Injustering i fastigheten utfördes. Värden beräknades och förenklad relation ritades upp.
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.

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Byte av hissmaskineri i 4:ans trappuppgång	2019	
Underhållningsmålning av fönster mot gård samt byte av dåliga droppnäsor på ett antal av husets fönster	2019-2020	

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

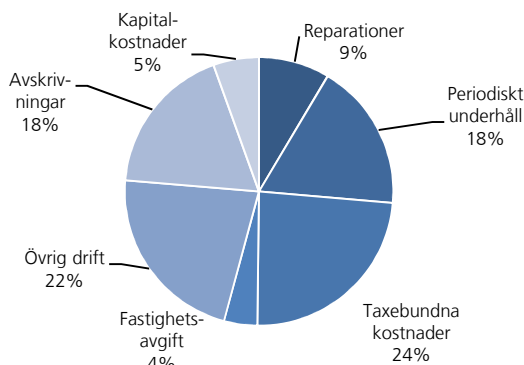
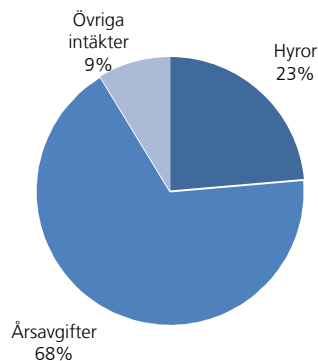
Huset är i gott skick och det enda större underhållsarbete som är planerat för de kommande åren är att åtgärda hissen i 4:ans trapphus.

De åtgärder som har genomförts avseende fönstertätning kommer vi förhoppningsvis kunna se resultat av framöver i form av minskade uppvärmningskostnader och ökad inomhuskomfort.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 311 530	1 310 219
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 645 404	1 573 004
Finansiella intäkter	142	78
Minskning kortfristiga fordringar	0	14 510
Balkongfond	9 768	10 064
Ökning av kortfristiga skulder	87 463	0
	1 742 777	1 597 656
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 386 377	1 224 015
Finansiella kostnader	99 809	121 875
Ökning av kortfristiga fordringar	872	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	250 454
	1 487 058	1 596 344
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 567 250	1 311 530
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	255 720	1 312

*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 1 337 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 underhållsarbetet fokuserat på aktiviteter som förhoppningsvis kommer ge långsiktig nytta till föreningen.

Taket målades om under sommaren och i samband med det reparerades även mindre hål i taket vilket förlängt takets livslängd.

Samtliga fönster har tätats vilket bidrar till ett bättre inomhusklimat med jämnare värme då draget från fönstren minskar. Förhoppningsvis kan det även minska föreningens uppvärmningskostnader på sikt.

Efter ett par säkerhetsincidenter kopplat till elinstallationer i tvättstugan har samtliga armaturer och elinstallationer i föreningens gemensamma utrymmen gått igenom av en elfirma och vid behov har de bytt ut installationerna så att de nu är säkra och kommer att hålla lång tid framöver.

Utebelysning har installerats på vädringsbalkongerna vilket bidrar till såväl bättre ljus i trapphuset kvällstid samt en ljusare innergård.

Under november och december påbörjades uppföljning av takvärmeanläggningens elförbrukning, den drar mycket el vilket troligen är förklaringen till förra årets höga elkostnad. Styrelsen tittar på alternativ hur takvärmeanläggningen kan nyttjas bättre, exempelvis genom ominstallation eller manuell på- och avstängning.

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: 49
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	551	553	549	537
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 755	1 735	1 699	1 692
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 076	5 076	5 076	5 076
Elkostnad/m ² totalyta	18	29	15	12
Värmekostnad/m ² totalyta	145	132	130	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	18	19	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	55	69	84
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-171	-103	-423	-118
Nettoomsättning (tkr)	1 560	1 569	1 554	1 516

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 046 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	172 848	172 848	-172 848	172 848
Balkongfond	55 352	9 768	0	45 584
S:a bundet eget kapital	579 697	182 616	-172 848	569 929
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 437 786	-172 848	70 135	-1 335 073
Årets resultat	-170 544	-170 544	102 713	-102 713
S:a ansamlad förlust	-1 608 330	-343 392	172 848	-1 437 786
S:a eget kapital	-1 028 633	-160 776	0	-867 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-170 544
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 264 938
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-172 848</u>
summa balanserat resultat	-1 608 330

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

172 848

-1 435 482

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 560 348	1 568 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 056	4 088
Summa rörelseintäkter		1 645 404	1 573 004
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 138 768	-999 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 016	-109 464
Personalkostnader	Not 6	-119 593	-115 055
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-329 905	-329 905
Summa rörelsekostnader		-1 716 281	-1 553 920
RÖRELSERESULTAT		-70 877	19 084
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		142	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 809	-121 875
Summa finansiella poster		-99 667	-121 797
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-170 544	-102 713
ÅRETS RESULTAT		-170 544	-102 713

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 8 262 475	8 592 380
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	8 262 475	8 592 380
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 265 275	8 595 180
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 569 625	1 313 034
Summa kortfristiga fordringar	1 569 625	1 313 034
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4	4
Summa kassa och bank	4	4
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 569 629	1 313 037
SUMMA TILLGÅNGAR	9 834 904	9 908 217

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		351 497	351 497
Fond för yttre underhåll	Not 12	172 848	172 848
Balkongfond		55 352	45 584
Summa bundet eget kapital		579 697	569 929
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 437 786	-1 335 073
Årets resultat		-170 544	-102 713
Summa fritt eget kapital		-1 608 330	-1 437 786
SUMMA EGET KAPITAL		-1 028 633	-867 857
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 257 590	6 846 000
Summa långfristiga skulder		10 257 590	6 846 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	3 411 590
Leverantörsskulder		205 325	50 807
Skatteskulder		6 095	6 870
Övriga skulder		71 076	123 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	323 451	337 401
Summa kortfristiga skulder		605 947	3 930 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 834 904	9 908 217

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 årsbokslutet. 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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 113 332	1 116 926
Hyror bostäder	30 344	30 344
Hyror lokaler	318 803	315 010
Hyror antennplats	39 565	38 907
Bredbandsintäkter	55 250	55 620
Avgift andrahandsuthyrning	3 032	12 087
Öresutjämning	22	22
	1 560 348	1 568 916

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	80 976	0
Övriga intäkter	4 080	4 088
	85 056	4 088

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	11 726	6 250
	Städning/entreprenad	10 313	16 500
	Sotning	1 493	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 250
	Hissbesiktning	5 047	2 375
	Myndighetstillsyn	13 850	0
	Gemensamma utrymmen	395	0
	Sophantering	0	1 055
	Gård	0	4 011
	Serviceavtal	17 932	11 890
	Förbrukningsmateriel	2 563	2 679
		63 319	48 010
	Reparationer		
	Lokaler	0	8 923
	Tvättstuga	0	6 595
	Sophantering/återvinning	5 538	5 281
	Källare	0	18 750
	Entré/trapphus	1 588	0
	Lås	3 001	0
	VVS	7 000	32 483
	Värmeanläggning/undercentral	18 975	4 675
	Elinstallationer	111 667	0
	Hiss	6 634	4 170
	Fasad	0	2 133
	Fönster	0	7 073
		154 403	90 083
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	160 564	0
	Lås	13 050	17 195
	Hiss	0	51 875
	Tak	149 975	65 625
	Fönster	0	162 213
		323 589	296 908
	Taxebundna kostnader		
	El	40 471	64 104
	Värme	322 248	291 970
	Vatten	44 352	39 431
	Sophämtning/renhållning	26 117	14 280
	Grovsopor	0	2 357
		433 188	412 142
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 819	28 017
	Markhyra/vägavgift/avgäld	1 086	0
	Kabel-TV	5 899	5 826
	Bredband	52 836	45 695
		90 640	79 538
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 629	72 815
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 138 768	999 496

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	184	164
	Revisionsarvode extern revisor	16 144	15 375
	Föreningskostnader	2 624	2 651
	Styrelseomkostnader	284	2 200
	Fritids- och trivselkostnader	42	2 474
	Förvaltningsarvode	68 911	66 428
	Administration	2 145	2 291
	Korttidsinventarier	3 007	0
	Konsultarvode	29 505	12 811
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 070
		128 016	109 464
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 000	89 600
	Sociala kostnader	28 593	25 455
		119 593	115 055
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	9 614	9 614
	Förbättringar	320 291	320 291
		329 905	329 905

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-3 949 474	-3 619 570
	Årets avskrivningar enligt plan	-329 905	-329 905
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 279 379	-3 949 474
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 262 475	8 592 380
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	222 000	222 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 807 000	19 807 000
	Taxeringsvärde mark	37 809 000	37 809 000
		57 616 000	57 616 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 200 000	55 200 000
	Lokaler	2 416 000	2 416 000
		57 616 000	57 616 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	2 379	1 507
	Klientmedel hos SBC	1 567 246	1 311 527
		1 569 625	1 313 034

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	172 848	172 848
	Reservering enligt stadgar	172 848	172 848
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-172 848	-172 848
	Vid årets slut	172 848	172 848

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,620 %	3 411 590	3 411 590	2019-03-29
	Nordea	1,050 %	3 423 000	3 423 000	2020-02-12
	Nordea	1,480 %	3 423 000	3 423 000	2019-02-20
	Summa skulder till kreditinstitut		10 257 590	10 257 590	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-3 411 590	
			10 257 590	6 846 000	

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 270 000	10 270 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	91 000	0
	Sociala avgifter	28 593	0
	Ränta	6 738	15 798
	Avgifter och hyror	197 120	321 603
		323 451	337 401

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

* Hissen i 4:ans trappuppgång har beslutats att renoveras med avseende på nytt maskineri (6:ans hiss åtgärdades 2017).

* Styrelsen tar just nu in offerter för jouravtal för el och VVS

* Under vintern genomförs radonmätningar i 11 lägenheter och i hyreslokalen.

* Ny energideklaration ska göras under 2019.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 13 / 4 2019



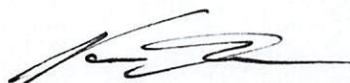
Karl Christian Edvinsson
Ledamot



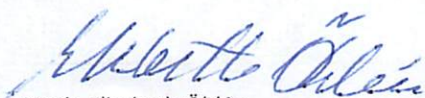
Jonna Helen Enerskog
Ledamot



Bo Harry Nelson
Ledamot

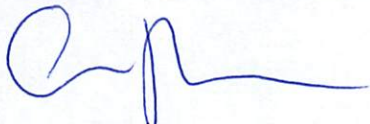


Niclas Joakim Sköld
Ledamot



Maria Elisabeth Öhlén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 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 revisionssed 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 2018 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 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:

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 23 april 2019



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 102 000	1 113 332	1 116 900
Hyror bostäder	30 000	30 344	30 300
Hyror lokaler	318 000	318 803	312 600
Hyror antennplats	38 000	39 565	38 900
Bredbandsintäkter	54 000	55 250	55 500
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 032	0
Öresutjämning	0	22	0
Försäkringersättning	0	80 976	0
Övriga intäkter	0	4 080	4 000
	1 542 000	1 645 404	1 558 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-5 000	-11 726	-5 000
Städning entreprenad	-45 000	-10 313	-21 000
Sotning	0	-1 493	0
Hissbesiktning	-3 000	-5 047	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-13 850	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-395	0
Sophantering	-1 000	0	0
Gård	-3 000	0	-3 000
Serviceavtal	-13 000	-17 932	-14 300
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 563	-2 000
	-73 000	-63 319	-48 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-96 000	0	-60 000
Sophantering/återvinning	0	-5 538	0
Entré/trapphus	0	-1 588	0
Lås	0	-3 001	0
VVS	0	-7 000	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-18 975	0
Elinstallationer	0	-111 667	0
Hiss	0	-6 634	0
	-96 000	-154 403	-60 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-160 564	-245 000
Lås	0	-13 050	0
Ventilation	0	0	-10 000
Hiss	-200 000	0	0
Tak	0	-149 975	0
Fönster	0	0	-10 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-10 000
	-200 000	-323 589	-275 000
Taxebundna kostnader			
El	-67 000	-40 471	-69 900
Värme	-305 000	-322 248	-300 000
Vatten	-40 000	-44 352	-44 900
Sophämtning/renhållning	-15 000	-26 117	-15 000
Grovsopor	-3 000	0	-4 000
	-430 000	-433 188	-433 800

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-30 819	-28 600
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	-1 086	0
Kabel-TV	-7 000	-5 899	-5 900
Bredband	-48 000	-52 836	-53 900
	-87 000	-90 640	-88 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 000	-73 629	-74 300
	-75 000	-73 629	-74 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-184	-200
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 144	-15 700
Föreningskostnader	-3 000	-2 624	-5 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-284	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-42	-3 000
Förvaltningsarvode	-70 000	-68 911	-69 000
Administration	-4 000	-2 145	-3 000
Korttidsinventarier	0	-3 007	0
Konsultarvode	0	-29 505	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 170	-5 000
	-107 000	-128 016	-103 900
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-91 000	-91 000	-91 000
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-28 593	-28 600
	-120 000	-119 593	-119 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-10 000	-9 614	-9 600
Förbättringar	-321 000	-320 291	-320 300
	-331 000	-329 905	-329 900
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 519 000	-1 716 281	-1 533 200
RÖRELSERESULTAT	23 000	-70 877	25 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	142	0
Låneräntor	-135 000	-99 795	-134 500
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
Övriga räntekostnader	0	-11	0
	-135 000	-99 667	-134 500
RESULTAT	-112 000	-170 544	-109 500