

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Hagagatan 44**

Org nr 769605-5123

**2023-01-01 – 2023-12-31**

*Handwritten initials and signatures:*  
A circled 'B', 'CE', 'He', 'e', 'Lu', 'D', 'M'

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hagagatan 44 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens tjugofjärde verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Hagagatan 44 registrerades hos Bolagsverket 2000-03-15.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Reviderad ekonomisk plan upprättades 2003-01-23.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-12-06.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2023 är föreningens tjugotredje verksamhetsår. Under året har 2 st överlåtelser gjorts i föreningen. Vi haft två välbesökta städdagar, en på våren och en på hösten.

Avseende underhåll och förbättringar har vi åtgärdat en fuktskada i gårdshuset som berörde tre lägenheter, bytt ut samtliga armaturer i gemensamma utrymmen till LED-belysning och monterat ner en gammal ventilationstrumma på en ytterfasad. Vi har även genomfört en fullvärdig genomgång av vårt systematiska brandskyddsarbete (SBA).

Underhållsplanen uppdaterades under hösten och inga större projekt är nära förestående.

I slutet av året amorterade vi det sista kvarvarande lånet på 676 tkr, och vi är därmed en skuldfri förening. I slutet av året beslutades även att höja medlemmarnas avgifter med 5 % från 1 januari 2024 p g a aviserade höjda kostnader för bland annat fjärrvärme, vatten och sophantering.

Årets resultat är negativt med 29 tkr. Givet det ringa beloppet är det styrelsens bedömning att detta är inom felmarginalen och inte påverkar föreningens ekonomi.

#### Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-07.

Helena Carlson	ordförande
Christian Eisenzimmer	kassör
Johan Källsten	ledamot
Lars Molander	ledamot, fastighetsansvarig
Johanna Stålnacke	ledamot
Frida Östergren	ledamot

Styrelsearvodet har ej utgått.

Under året har följande övriga föreningsaktiviteter genomförts:

- 1 st ordinarie föreningsstämma.
- 10 st protokollförda styrelsemöten

#### Revisor

Föreningens revisor har varit Mikael Jennel, auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CE", "75", "ln", "7K", "p", and "ME".

## Valberedning

Valberedningen inför årsstämman 2024 består av

- Roy Forsberg (sammankallande)
- Katarina Nygårds

## Fastighet

Föreningen äger fastigheten Munin 1 med adress Hagagatan 44, 113 47 Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1909/10 och totalrenoverad 1979/80, innehåller 33 st bostadslägenheter med en total boarea om 2 212 m<sup>2</sup> och med följande fördelning

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	Summa
Antal	2	24	7	33
S:a yta	69	1 466	677	2 212

Två av bostadsrätterna är sammanbyggda, varför antalet boendeenheter uppgår till 32 st.

Dessutom innehåller byggnaden två lokaler om totalt ca. 286 m<sup>2</sup> upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkring via Proinova Agency AB.

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 110 612 000 kr (föregående år 110 612 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	35 000	2 267	37 267
Mark	72 000	1 345	73 345
Summor	107 000	3 612	110 612

## Årets reparationer, underhåll och investeringar

Fastighetskostnaderna för 2023 var lägre än 2022 tack vare lägre reparationskostnader för framför allt hissar, däremot ökade kostnaderna för fjärrvärme och vatten.

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 220 tkr (föregående år 0 tkr). Se vidare Not 3.

Inga investeringar har gjorts under året.

## Framtida planerat underhåll och investeringar

Styrelsens prognos att inga större underhållsarbeten bedöms göras under nästa år, bortsett från översyn av taken och stamspolning.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Fastighetsägarna Stockholm.

Fastighetsstädning har ombesörjts av firma Martyna Markowska.

Föreningen har under året amorterat lån med 676 000 kr (1 750 000 kr).

Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till 0 kr (föregående år 676 000 kr).

Uttagna panter 15 585 491 kr varav ställda 0 kr samt i eget förvar 15 585 491 kr.

Eventualförpliktelser inga.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FB", "CE", "LH", "HC", and "D".

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.  
Föreningens e-post är [ordf.brf44@gmail.com](mailto:ordf.brf44@gmail.com)

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Av 33 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen 30 st med bostadsrätt samt 3 st med hyresrätt.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser gällande 2 lägenheter ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen och avgående medlemmar har beviljats utträde ur föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5 procent av ett basbelopp.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om 10 procent av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	47	46
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	47	47

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 784 942	1 730 347	1 710 674	1 705 119
Resultat efter finansiella poster	- 29 045	80 377	- 566 808	- 172 941
Balansomslutning	37 648 346	38 407 882	39 993 572	41 957 542
Kassa och bank	497 944	924 204	2 213 413	3 848 332
Soliditet	99%	97%	93%	90%
Skuldkvot	0	0,4	1,4	2,2
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (BR)	0	331	1 189	1 889
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (tot)	0	271	971	1 543
Belåningsgrad	0%	0,6%	2,5%	4%
Räntekänslighet	0	0,6%	2,2%	3,6%
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> (BR)/år, per 31 dec	521	521	521	521
Årsavgifternas andel av tot intäkter	59%	61%	62%	62%
Bostadshyra kr/m <sup>2</sup> /år per 31 dec	1 589	1 518	1 491	1 465
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (tot)	207	188	197	171
Sparande kr/m <sup>2</sup> (tot)	215	171	182	230

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2024-01-01.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 758 045	8 136 851	283 350	-2 090 823	80 377	37 167 800
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			331 836	-331 836		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				80 377	-80 377	
Årets resultat					-29 045	-29 045
Belopp vid årets utgång	30 758 045	8 136 851	615 186	-2 342 282	-29 045	37 138 755

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 342 282
Årets resultat	- 29 045
Summa	- 2 371 327

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% TAX)	331 836
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 220 192
Balanseras i ny räkning	- 2 482 971
Summa	- 2 371 327

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2024.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 784 942	1 730 347
Övriga rörelseintäkter	2	<u>30 133</u>	<u>20 316</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 815 075	1 750 663
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 1 478 252	- 1 288 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 346 577</u>	<u>- 346 577</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 824 829	- 1 634 804
<i>Rörelseresultat</i>		- 9 754	115 859
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 649	12 835
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 34 940</u>	<u>- 48 317</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 19 291	- 35 482
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 29 045	80 377
<i>Årets resultat</i>		<b>- 29 045</b>	<b>80 377</b>

TH  
MS  
cah  
e HC D

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 11	36 836 083	37 161 081
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>93 129</u>	<u>114 708</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		36 929 212	37 275 789
Summa anläggningstillgångar		36 929 212	37 275 789
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 910	6 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>213 280</u>	<u>201 058</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		221 190	207 889
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	497 944	<u>924 204</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		497 944	924 204
Summa omsättningstillgångar		719 134	1 132 093
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 648 346</b>	<b>38 407 882</b>

FD  
C. M.  
H. D.

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 894 896	38 894 896
Fond yttre underhåll		<u>615 186</u>	<u>283 350</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		39 510 082	39 178 246
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 342 282	- 2 090 823
Årets resultat		<u>- 29 045</u>	<u>80 377</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 2 371 327	- 2 010 446
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 138 755</b>	<b>37 167 800</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	8	<u>140 625</u>	<u>140 625</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		140 625	140 625
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	676 000
Leverantörsskulder		67 378	145 910
Skatteskulder	9	23 740	14 010
Övriga skulder		24 117	23 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>253 731</u>	<u>240 259</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		368 966	1 099 457
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 648 346</b>	<b>38 407 882</b>



## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	- 9 754	115 859
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>346 577</u>	<u>346 577</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	336 823	462 436
Erhållen ränta och utdelning	15 649	12 835
Erlagd ränta	- 34 940	- 48 317
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	317 532	426 954
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 13 301	- 10 348
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 730 491</u>	<u>- 1 666 067</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 743 792	- 1 676 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 426 260	- 1 249 461
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>- 39 748</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 39 748
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 426 260	- 1 289 209
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 426 260</b>	<b>- 1 289 209</b>
Likvida medel vid årets början	<u>924 204</u>	<u>2 213 413</u>
Likvida medel vid årets slut	497 944	924 204
Varav kassa och bank	497 944	924 204
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

*Handwritten signatures and initials:*  
H  
e  
CG  
M  
H  
P

# NOTER

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Nyckeltal

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Räntekänslighet* uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

*Energikostnad per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

*Sparande per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

## Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med minst 331 836 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut. Enligt K2 bokförs reserveringen till fonden efter beslut av föreningsstämma.

## Avskrivningar

Avskrivningar sker planerligt med en avskrivningstid baserad på anläggningstillgångens livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Underhållspost 2005 tak, fönster	20 år
Underhållspost 2006 badrum	20 år
Underhållspost 2006 taksäkerhet, förråd, fibernät	20 år
Underhållspost 2007 entreport, förråd	25 år
Underhållspost 2007 balkonger	50 år
Underhållspost 2008 lägenheter	20 år
Underhållspost 2008 gård	25 år
Underhållspost 2010 värmecentral, hiss	25 år
Underhållspost 2016 ny lägenhet	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	1 063 056	1 063 056
Hysesintäkter bostäder	272 310	260 643
Hysesintäkter lokaler	449 576	406 648
<b>Summa</b>	<b>1 784 942</b>	<b>1 730 347</b>

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Brandkontoret, utdelning	7 700	8 855
Avgifter andrahandsuthyrning	9 643	6 633
Elstöd	8 148	0
Övrigt	706	0
Överlåtelseavgifter	3 936	4 828
<b>Summa</b>	<b>30 133</b>	<b>20 316</b>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------------------------	-------------	-------------

*Driftskostnader*

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel serviceavtal, hiss, snö	54 659	60 946
Elavgifter	39 668	53 487
Fjärrvärme	395 269	365 609
Sotning	40 860	0
Vatten	81 370	49 393
Städning, klottersanering	56 296	40 998
Renhållning hushållssopor	46 870	39 142
Reparationer fastigheten	86 599	125 365
Reparationer hiss	10 781	135 293
Övriga fastighetskostnader	16 473	14 520
Fastighetsavgift/-skatt	88 557	86 247
Fastighetsförsäkring	153 778	144 650
Kabel-TV och bredband	<u>76 755</u>	<u>70 878</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 147 935	1 186 528

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	60 777	54 471
Revisionskostnad	18 101	16 880
Övriga förvaltningskostnader	28 830	27 907
Bankavgifter	<u>2 417</u>	<u>2 441</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	110 125	101 699

<i>Summa driftskostnader</i>	1 258 060	1 288 227
------------------------------	-----------	-----------

*Underhållskostnader*

Fasadrenovering	171 096	0
Reparation armaturer	<u>49 096</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	220 192	0

<b>Summa</b>	<b>1 478 252</b>	<b>1 288 227</b>
--------------	------------------	------------------

*Handwritten signatures and initials:*  
 to  
 e  
 ce  
 ch  
 pc  
 ji

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	41 985 778	41 985 778
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	41 985 778	41 985 778
Ingående avskrivningar	- 4 824 697	- 4 499 699
Årets avskrivningar	- 324 998	- 324 998
Utgående avskrivningar	- 5 149 695	- 4 824 697
<b>Redovisat värde</b>	<b>36 836 083</b>	<b>37 161 081</b>
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	37 267 000	37 267 000
Mark	73 345 000	73 345 000
Summa	110 612 000	110 612 000

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	285 554	245 806
Inköp	0	39 748
Utgående anskaffningsvärden	285 554	285 554
Ingående avskrivningar	- 170 846	- 149 267
Årets avskrivningar	- 21 579	- 21 579
Utgående avskrivningar	- 192 425	- 170 846
<b>Redovisat värde</b>	<b>93 129</b>	<b>114 708</b>

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kabel-TV kv 1	19 848	19 181
Upplupen utgående moms	29 885	28 099
Fastighetsförsäkring per december	163 547	153 778
<b>Summa</b>	<b>213 280</b>	<b>201 058</b>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	182 522	154 774
SBAB sparkonto	315 422	769 430
<b>Summa</b>	<b>497 944</b>	<b>924 204</b>

<b>Not 8 Övriga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Hysesdeposition lokal 134 MehMam (inb 171114)	140 625	140 625
<b>Summa</b>	<b>140 625</b>	<b>140 625</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

<b>Not 9 Skatteskulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	0	72 647
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	86 247	86 247
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	88 557	0
Inbetald preliminärskatt	- 151 064	- 144 884
<b>Summa</b>	<b>23 740</b>	<b>14 010</b>

<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupen kostnad fjärrvärme	57 779	53 749
Upplupen kostnad el	3 649	6 516
Upplupen bankavgift	93	112
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	21 196	1 658
Upplupen kostnad reparation	0	9 826
Beräknad upplupen räntekostnad	0	888
Förutbetalda avgifter och hyror	153 014	150 510
Beräknad upplupen kostnad revision	18 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>253 731</b>	<b>240 259</b>

<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	0	6 300 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>0</b>	<b>6 300 000</b>

Stockholm den 13/3 2024.



Helena Carlson  
Ordförande



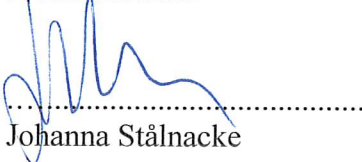
Christian Eisenzimmer



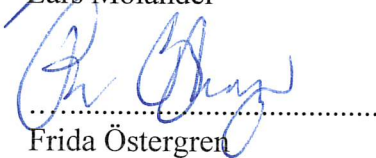
Johan Källsten



Lars Molander



Johanna Stålnacke



Frida Östergren

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2024.



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor  
Baker Tilly Stockholm KB

## Flerårsöversikt (tkr)

	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	1063,1	1063,1	1063,1	1063,1	1063,1	1063,0	1077,0
Hysesintäkter bostäder	272,3	260,6	255,3	250,9	247,3	235,4	234,9
Hysesintäkter lokaler	449,6	406,6	392,3	391,2	385,1	337,1	222,9
Övriga intäkter	30,1	20,3	16,0	10,4	15,2	15,2	9,3
<b>S:a intäkter</b>	<b>1815,1</b>	<b>1750,6</b>	<b>1726,7</b>	<b>1715,6</b>	<b>1710,7</b>	<b>1650,7</b>	<b>1544,1</b>
<b>Driftskostnader</b>							
Fastighetsservice, hiss	-54,6	-60,9	-58,4	-52,4	-49,3	-58,2	-48,6
Snöröjning	0	0	-17,6	0	-5,1	0	-5,0
Elavgifter	-39,7	-53,5	-37,9	-29,9	-31,6	-31,9	-27,8
Fjärrvärme	-395,3	-365,6	-392,6	-337,8	-340,6	-345,3	-340,9
Sotning	-40,9	0	-28,0	0	0	0	-29,2
Vatten	-81,4	-49,4	-62,5	-58,4	-55,6	-54,6	-52,1
Städning	-56,3	-41,0	-40,3	-39,8	-38,6	-34,3	-33,1
Sopor	-46,9	-39,1	-36,1	-29,9	-27,0	-25,7	-33,4
Reparationer	-97,4	-260,7	-187,2	-221,1	-347,1	-347,5	-105,3
Övr fastighetskostnader	-16,5	-14,5	-24,7	-16,1	-20,7	-21,3	-14,3
Fastighetsskatt	-88,5	-86,2	-72,6	-71,7	-69,9	-62,7	-62,0
Fastighetsförsäkring	-153,8	-144,7	-140,0	-95,4	-76,0	-73,5	-71,1
Kabel-TV o. bredband	-76,7	-70,9	-70,0	-69,9	-70,0	-55,4	-55,4
Förvaltning	-60,8	-54,5	-53,0	-52,1	-50,5	-49,0	-48,8
Revison	-18,1	-16,9	-15,5	-16,2	-15,0	-14,7	-14,6
Övriga förvaltningskostnader	-28,8	-27,9	-24,8	-6,8	-34,8	-35,4	-58,1
Bankavgifter	-2,4	-2,4	-3,3	-4,3	-4,2	-4,3	-4,3
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-1258,1</b>	<b>-1288,2</b>	<b>-1264,5</b>	<b>-1101,8</b>	<b>-1236,0</b>	<b>-1213,8</b>	<b>-1004,0</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>557,0</b>	<b>462,4</b>	<b>462,2</b>	<b>613,8</b>	<b>474,7</b>	<b>436,9</b>	<b>540,1</b>
Ränteintäkter	15,6	12,8	6,6	10,8	13,1	13,9	15,1
Räntekostnader	-34,9	-48,3	-13,1	-50,7	-40,7	-35,7	-35,8
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b>	<b>-19,3</b>	<b>-35,5</b>	<b>-6,5</b>	<b>-39,9</b>	<b>-27,6</b>	<b>-21,8</b>	<b>-20,7</b>
<b>Kassaflöde från driftverksamhet</b>	<b>537,7</b>	<b>426,9</b>	<b>455,7</b>	<b>573,9</b>	<b>447,1</b>	<b>415,1</b>	<b>519,4</b>
Underhållskostnader	-220,2	0	-679,9	-404,2	-502,5	-463,7	-995,2
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>317,5</b>	<b>426,9</b>	<b>-224,2</b>	<b>169,7</b>	<b>-55,4</b>	<b>-48,6</b>	<b>-475,8</b>
Avskrivning byggnad	-325,0	-325,0	-325,0	-325,0	-325,0	-325,0	-325,0
Avskrivning byggnadsinvent.	-21,5	-21,5	-17,6	-17,6	-17,6	-9,6	-5,5
<b>Redovisat resultat</b>	<b>-29,0</b>	<b>80,4</b>	<b>-566,8</b>	<b>-172,9</b>	<b>-398,0</b>	<b>-383,2</b>	<b>-806,3</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'FB' and 'HC'.

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Hagagatan 44**

Org.nr 769605-5123

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagagatan 44 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 de 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. De 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 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 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. Risker 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagagatan 44 för räkenskapsåret 2023 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

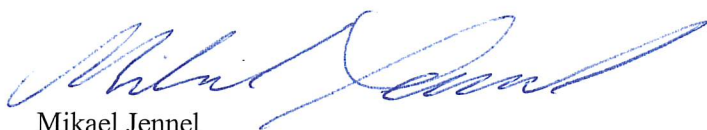
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm den 2024-04-15



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor