

# Årsredovisning

---

*Brf Hugin 26*

702000-9101

Styrelsen för Brf Hugin 26 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 5  |
| - Resultaträkning        | 6      |
| - Balansräkning          | 7 - 8  |
| - Noter                  | 9 - 15 |
| - Underskrifter          | 15     |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Hugin 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och är belägen i stadsdelen Vasastaden i Stockholms innerstad på adresserna Ynglingagatan 25 och 27 samt Dannemoragatan 14.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-13. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1935-07-06 och finns tillgänglig hos Bolagsverket.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Hugin 26 i Stockholms kommun. Markarean uppgår till 1.117 kvm. På fastigheten uppfördes 1923 en byggnad. Byggnaden har sju våningar ovan mark innehållande 58 bostadslägenheter och tre lokaler.

Bostäderna är fördelade enligt följande:

|       |                  |
|-------|------------------|
| 5 st  | 1 rum och kokvrå |
| 21 st | 1 rum och kök    |
| 18 st | 2 rum och kök    |
| 8 st  | 3 rum och kök    |
| 4 st  | 4 rum och kök    |
| 2 st  | 5 rum och kök    |

Bostadsarean uppgår till 3.185 kvm och lokalarean till 252 kvm. Total area är 3.437 kvm.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet | Area    | Löptid     |
|------------|---------|------------|
| Kontor     | 187 kvm | 2021-12-31 |
| Kontor     | 39 kvm  | 2020-12-31 |
| Kontor     | 26 kvm  | 2020-12-31 |

Fr.o.m. 2019 har den mindre lokalen om 27 kvm utökats med ca 12 kvm genom att ett tidigare cykelrum har gjorts tillgängligt genom en öppning mellan utrymmena.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 114.844.000 kr, varav markvärdet motsvarar 82.840.000 kr och byggnadsvärdet 32.004.000 kr. Fastigheten åsätts nytt taxeringsvärde vart tredje år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter, vilket innebär att medlemmar inte behöver teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

#### Fastighetens tekniska status

Föreningen lät under slutet av 2011, genom Fastighetsägarna Stockholm AB, göra en statusbedömning av föreningens fastighet. Denna har utmynnat i en underhållsplan.

De renoveringar som i underhållsplanen konstaterades finnas omedelbara behov av var relaterade till fönstren, värmesystemet, fasaden och trapphusbalkongerna samt tak- och fasadplåt. Dessutom konstaterades vid separat besiktning behov av åtgärder på fastighetens vatten- och avloppssystem samt badrum, se nedan.

Föreningen är enligt stadgarna skyldig att varje år avsätta minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll. För 2020 motsvarar det 344.532 kr.

#### *Större arbeten som har utförts under senare år:*

2012: Visst underhåll av fasadputs längs frisen genom nedtagning av lös puts. I källaren på Ynglingagatan 27 förbättrades elinstallationerna. Ett antal av de fina trapphuslamporna renoverades hos Blyfönsterspecialisten. Värmekontroll och viss injustering av termostatventiler i lägenheterna genomfördes. En genomgång av samtliga lägenheters badrum/WC och de tillhörande vatten- och avloppstammarna gjordes vilket har legat till grund för en utredning gällande stambyte.

2013: Ombyggnation av undercentral och byte av stamventiler. Fortsatt renovering gjordes avseende trapphuslamporna. Även fasaderna och stuprören fortsatte att underhållas.

2014-2015: Ombyggnation/byte av stammar. Den nya lokalhyresgästen i den stora lokalen genomförde under slutet av 2015 en omfattande renovering av lokalen.

2016: Fönsterrenovering samt arbete avseende tak- och fasadplåt. Därtill gjordes högtrycksspolning av köksstammar samt ommålning av hissen på Ynglingagatan 25 samtidigt som byte av speglar och matta gjordes i densamma.

2017: Byte av en tvättmaskin.

2018-2019: Utökning av hyreslokal genom ombyggnation och upplåtelse av tidigare cykelförråd. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Anmärkningar erhöles därvid vilka styrelsen avser att arbeta vidare med. Ett nytt barnvagnsrum gjordes iordning. Arbete med att byta ut lägenhetsdörrar mot nya säkerhetsdörrar. Byte av dörrautomatiken i entrén på Ynglingagatan. Påbörjat arbete med bättringsmålning av trapphusen.

2020: Målning av trapphusen har slutförts. Fönsterinspektion har gjorts som ska ligga till grund för intagande av offerter för fortsatt fönsterrenovering/ventilationsförbättring. Byte har nu även gjorts av dörrautomatiken i entrén på Dannemoragatan.

#### Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning inklusive förande av lägenhetsförteckning finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet löper till 2020-12-31 med en uppsägningstid om sex månader. Jourserviceavtal finns tecknat med Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB. För trappstädning har B & B Service AB svarat.

#### Styrelse, revisorer och valberedning

Efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerande sammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

|                 |                      |                     |
|-----------------|----------------------|---------------------|
| Göran Forsberg  | Ledamot, ordförande  | T.o.m. stämman 2021 |
| Sofia Fritze    | Ledamot, sekreterare | T.o.m. stämman 2021 |
| Maki Yoshida    | Ledamot, kassör      | T.o.m. stämman 2022 |
| Eva Stampare    | Ledamot              | T.o.m. stämman 2022 |
| Mariam Abbasi   | Ledamot              | T.o.m. stämman 2022 |
| Karin Froste    | Suppleant            | T.o.m. stämman 2021 |
| Karoline Rösand | Suppleant            | T.o.m. stämman 2021 |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

*Revisorer*

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Ashok Kapoor     | Ordinarie |
| Andreas Meyerson | Ordinarie |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Fredrik Jansson | Suppleant |
|-----------------|-----------|

*Valberedning*

Ashok Kapoor  
Agneta Forsberg  
Jonas Byström

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver det underhåll som beskrivs under rubriken fastighetens tekniska status har endast mindre reparationsarbeten utförts. Därtill har arbete med den obligatoriska radonmätningen slutförts. Mätningen resulterade i att installera friskluftsventiler i en bostad samt att radonmätning påbörjas i samtliga ej tidigare uppmätta lägenheter. Även hissarna har krävt en hel del åtgärder efter den årliga besiktningen. Slutligen har räntesatserna förhandlats ned på två av föreningens lån samtidigt som dessa lån har bundits på längre löptider.

### Föreningens ekonomiska situation

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020. Den senaste avgiftsförändringen gjordes 2014-07-01, då en höjning gjordes med 20 % på helårsbasis. Detta för att finansiera stamreningen som genomfördes 2014-2015. Årsavgifterna ligger trots detta fortfarande på en låg nivå. Föreningen är dessutom fortfarande lågt belånad, trots att nya lån togs upp under 2014 och 2016 för att finansiera de större arbeten som har utförts på föreningens fastighet. Ett år, utan större underhållsåtgärder, ökar föreningen sina likvida medel med ca. 400-500 tkr. De likvida medlen uppgick vid årets början till 1.384 tkr för att öka med 407 tkr under året och därmed uppgå till 1.791 tkr vid årets slut. Detta samtidigt som årets planerade underhåll uppgick till 142 tkr och som har finansierats med egna medel samt att lånen har amorterats med 208 tkr.

### *Föreningens lån*

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 8.957.624 (f.g. år 9.165.828) kr. Den totala krediten är uppdelad på fem olika lån med olika löptider. Styrelsens avsikt är att den löpande årliga amorteringen ska uppgå till ca. 200.000 kr och att extraamorteringar kan göras då ekonomin så tillåter. Kreditgivare är Stadshypotek AB. Belopp, räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not till fastighetslån.

### *Föreningens skattesituation*

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för lokalerna. För lokaldelen är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2019 års fastställda lokaltaxeringsvärde. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten och därmed även lokaler vart tredje år.

För föreningens bostadslägenheter betalas kommunal fastighetsavgift. Beloppet per bostadslägenhet uppgick under 2020 till 1.429 kr då föreningen betalar full avgift. För 2021 kommer avgiften att öka till 1.459 kr per bostadslägenhet. Skattemässigt har föreningen 58 bostadslägenheter då flera lägenheter är hopslagna även om antalet bostadsrätter uppgår till 66 st.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. P.g.a. coronapandemin hölls stämman utomhus för att säkerställa säkra avstånd.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 84 (f.g. år 83) medlemmar fördelade på de 66 bostadsrätterna. 10 medlemmar har tillkommit och 9 medlemmar har beviljats utträde ur föreningen. Under året har 6 (f.g. år 6) överlåtelse skett genom köp. Genomsnittlig köpeskilling per kvm har därvid uppgått till 105.157 (f.g. år 84.732) kr. Därtill har 50 % av en bostad bytt ägare genom gåva.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Fr.o.m. 2015 tas även avgift ut vid andrahandsuthyrning. Avgiften för andrahandsuthyrning uppgår till maximalt 10 % av vid varje tid gällande prisbasbelopp.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                                    | 2020    | 2019    | 2018   | 2017   | 2016   |
|----------------------------------------------------|---------|---------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 2 327   | 2 315   | 2 227  | 2 221  | 2 219  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | 363     | 184     | -882   | 552    | -1 386 |
| Soliditet, %                                       | 12      | 9       | 7      | 14     | 10     |
| Eget kapital, tkr                                  | 1 322   | 959     | 776    | 1 658  | 1 106  |
| Taxeringsvärde, tkr                                | 114 844 | 114 844 | 82 177 | 82 177 | 82 177 |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång | 552     | 552     | 552    | 552    | 552    |
| Hysesintäkt kr/kvm lokalarea                       | 1 990   | 1 949   | 1 723  | 1 693  | 1 675  |
| Elkostnad kr/kvm totalarea                         | 13      | 16      | 17     | 15     | 15     |
| Värmekostnad kr/kvm totalarea                      | 122     | 127     | 128    | 124    | 127    |
| Vattenkostnad kr/kvm totalarea                     | 17      | 17      | 17     | 16     | 16     |
| Likvida medel vid årets utgång, tkr                | 1 791   | 1 384   | 1 052  | 1 692  | 1 049  |
| Total låneskuld vid årets utgång, tkr              | 8 958   | 9 166   | 9 374  | 9 582  | 9 740  |
| Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr       | 2 812   | 2 878   | 2 943  | 3 009  | 3 058  |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde, %           | 7,80    | 7,98    | 11,41  | 11,66  | 11,85  |
| Genomsnittlig skuldränta, %                        | 1,45    | 1,67    | 1,68   | 1,69   | 1,75   |
| Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm       | 100     | 72      | 72     | 72     | 61     |
| lanspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm  | -101    | -130    | -13    | -575   | 0      |
| Antal överlåtelse                                  | 6       | 6       | 12     | 2      | 9      |
| Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea           | 105 157 | 84 732  | 86 734 | 84 384 | 96 772 |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Medlems-<br>insatser | Uppskriv-<br>ningsfond | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 1 831 102            | 1 163 843              | 246 531                        | -2 465 968             | 183 509           |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                        |                                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                        |                                | 183 509                | -183 509          |
| Reservering yttre fond                              |                      |                        | 344 532                        | -344 532               |                   |
| lanspråktagande yttre fond                          |                      |                        | -346 122                       | 346 122                |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                        |                                |                        | 363 146           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>1 831 102</b>     | <b>1 163 843</b>       | <b>244 941</b>                 | <b>-2 280 870</b>      | <b>363 146</b>    |

Medlemsinsatserna består av inbetalda insatser uppgående till 711.102 kr och upplåtelseavgifter uppgående till 1.120.000 kr.

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 280 870        |
| Årets resultat      | 363 146           |
| <b>Summa</b>        | <b>-1 917 724</b> |

*Förslag till disposition:*

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll        | 344 532           |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | -141 576          |
| Balanseras i ny räkning                     | -2 120 680        |
| <b>Summa</b>                                | <b>-1 917 724</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

|                                                      |         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |         |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | 1       | 2 327 149                | 2 315 135                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |         | <b>2 327 149</b>         | <b>2 315 135</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |         |                          |                          |
| Driftkostnader                                       | 2, 3, 4 | -1 212 595               | -1 389 312               |
| Övriga externa kostnader                             | 5       | -190 277                 | -155 320                 |
| Personalkostnader                                    | 6       | -89 090                  | -90 897                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |         | -341 200                 | -341 200                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |         | <b>-1 833 162</b>        | <b>-1 976 729</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |         | <b>493 987</b>           | <b>338 406</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |         |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |         | 345                      | 249                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |         | -131 186                 | -155 146                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |         | <b>-130 841</b>          | <b>-154 897</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |         | <b>363 146</b>           | <b>183 509</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |         | <b>363 146</b>           | <b>183 509</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                |         | <b>363 146</b>           | <b>183 509</b>           |

## BALANSRÄKNING

|                                                |       | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |       |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |       |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7     | 1 436 995         | 1 510 705         |
| Ombyggnationer och fastighetsförbättringar     | 8     | 7 039 553         | 7 241 073         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 9, 10 | 394 342           | 442 776           |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 11    | 52 610            | 70 146            |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |       | <b>8 923 500</b>  | <b>9 264 700</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 12    | 500               | 500               |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |       | <b>8 924 000</b>  | <b>9 265 200</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |       |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |       |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |       | 12 636            | 12 636            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |       | 120 766           | 55 099            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |       | <b>133 402</b>    | <b>67 735</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                          |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |       | 1 790 925         | 1 383 699         |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |       | <b>1 790 925</b>  | <b>1 383 699</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |       | <b>1 924 327</b>  | <b>1 451 434</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |       | <b>10 848 327</b> | <b>10 716 634</b> |

|                                              |    | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |    |                   |                   |
| <b>Eget Kapital</b>                          |    |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |    |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |    | 1 831 102         | 1 831 102         |
| Uppskrivningsfond                            |    | 1 163 843         | 1 163 843         |
| Fond för yttre underhåll                     |    | 244 941           | 246 531           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |    | <i>3 239 886</i>  | <i>3 241 476</i>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |    | -2 280 870        | -2 465 968        |
| Årets resultat                               |    | 363 146           | 183 509           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |    | <i>-1 917 724</i> | <i>-2 282 459</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | <b>1 322 162</b>  | <b>959 017</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 13 | 8 749 420         | 8 957 624         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |    | <b>8 749 420</b>  | <b>8 957 624</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 13 | 208 204           | 208 204           |
| Leverantörsskulder                           |    | 115 862           | 122 674           |
| Skatteskulder                                |    | 21 102            | 13 948            |
| Övriga skulder                               |    | 28 839            | 29 629            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |    | 402 738           | 425 538           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>776 745</b>    | <b>799 993</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>10 848 327</b> | <b>10 716 634</b> |



## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnader gjordes t.o.m. 2013 med ett belopp som motsvarade föreningens amortering på fastighetslån. Fr.o.m. 2014 görs linjär avskrivning grundat på det bokförda värdet vid ingången av 2014. Kvarvarande bedömd nyttjandetid har satts till 20 år.

Övriga avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Nedanstående avskrivningstider används:

|                               | Antal år |
|-------------------------------|----------|
| Byggnader                     | 20       |
| Ombyggnation/byte stammar     | 50       |
| Fastighetsförbättringar       | 33       |
| Installation sopsuganläggning | 20       |
| Installation värmecentral     | 20       |
| Installation fibernät         | 10       |
| Inventarier och verktyg       | 5        |

| Not 1 | Nettoomsättning                  | 2020             | 2019             |
|-------|----------------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter bostäder             | 1 757 896        | 1 757 896        |
|       | Hysesintäkter lokaler            | 501 584          | 491 030          |
|       | Avgifter bredband                | 55 680           | 50 460           |
|       | Avgifter för andrahandsuthyrning | 11 941           | 15 694           |
|       | Öres- och kronutjämning          | 48               | 55               |
|       | Summa                            | <b>2 327 149</b> | <b>2 315 135</b> |

Avgifterna för bredband höjdes fr.o.m. 2019-10-01 höjts från 70 kr till 80 kr per månad i och med att bredbandsabonnemanget samtidigt utökades.

| Not 2 | Löpande reparationer och underhåll      | 2020           | 2019           |
|-------|-----------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Reparation hyreslokaler                 | 0              | 28 602         |
|       | Reparation tvättstuga                   | 4 158          | 2 356          |
|       | Reparation trapphus                     | 170            | 0              |
|       | Reparation dörrar och lås invändigt     | 0              | 2 698          |
|       | Reparation VA                           | 0              | 11 188         |
|       | Reparation ventilation                  | 11 125         | 1 659          |
|       | Reparation hissar                       | 67 925         | 17 539         |
|       | Reparation övriga installationer        | 1 857          | 11 532         |
|       | Reparation fönster                      | 0              | 3 460          |
|       | Reparation dörrar och lås utvändigt     | 28 337         | 869            |
|       | Reparation fasader                      | 7 399          | 10 347         |
|       | Underhåll planteringar, träd och buskar | 299            | 18 163         |
|       | Summa                                   | <b>121 270</b> | <b>108 413</b> |

Under 2020 har större underhållsåtgärder krävts avseende hissarna efter anmärkningar vid den årliga besiktningen.

Reparationer av dörrar och lås utvändigt avser till största delen åtgärder och byte av dörrautomatik på Dannemoragatans entré.

| Not 3 | Planerat underhåll | 2020           | 2019           |
|-------|--------------------|----------------|----------------|
|       | Ventilation        | 0              | 30 297         |
|       | Fönster            | 13 649         | 0              |
|       | Trapphus           | 127 927        | 50 872         |
|       | Dörrar             | 0              | 264 953        |
|       | Summa              | <b>141 576</b> | <b>346 122</b> |

Fönsterinspektion har genomförts som en del i arbetet med att begära in offerter för fortsatt fönsterrenovering. Målning av trapphusen har färdigställts under första kvartalet 2020.

| Not 4 | Driftkostnader                     | 2020           | 2019           |
|-------|------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Fastighetsskötsel                  | 12 439         | 11 953         |
|       | Snöröjning och sandning            | 3 083          | 0              |
|       | Städning, grundavtal               | 47 302         | 47 471         |
|       | Städning utöver avtal              | 2 416          | 17 844         |
|       | Hissbesiktning                     | 8 701          | 5 168          |
|       | Hiss, serviceavtal                 | 7 612          | 7 496          |
|       | Övriga besiktningar och kontroller | 44 410         | 1 770          |
|       | El                                 | 45 515         | 55 450         |
|       | Uppvärmning                        | 417 785        | 435 012        |
|       | Vatten                             | 58 159         | 59 783         |
|       | Avfallshantering                   | 50 776         | 49 582         |
|       | Fastighetsförsäkring               | 59 900         | 59 400         |
|       | Avgälder                           | 1 102          | 1 086          |
|       | Kabel-tv                           | 24 242         | 23 938         |
|       | Bredband                           | 54 984         | 50 518         |
|       | Fastighetsskatt för lokaler        | 28 440         | 28 440         |
|       | Fastighetsavgift för bostäder      | 82 882         | 79 866         |
|       | Öresutjämning                      | 1              | 0              |
|       | Summa                              | <b>949 749</b> | <b>934 777</b> |

Avvikelsen avseende städning utöver avtal beror till största delen på att storstädning och fönsterputs gjordes under 2019. Detta efter att arbetet med att byta ut samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar då avslutats.

Den höga kostnaden för övriga besiktningar och kontroller beror på att radonmätning har gjorts under 2020.

Bredbandsabonnemanget utökades fr.o.m. 2019-08-01.

| Not 5 | Övriga externa kostnader          | 2020           | 2019           |
|-------|-----------------------------------|----------------|----------------|
|       | Förbrukningsinventarier           | 2 436          | 2 552          |
|       | Förbrukningsmaterial              | 0              | 1 298          |
|       | Kontorsmaterial                   | 3 133          | 2 439          |
|       | Hemsida/webbhotell                | 2 356          | 2 505          |
|       | Postbefordran                     | 5 530          | 5 454          |
|       | Möteskostnader                    | 315            | 8 350          |
|       | Ekonomisk förvaltning, grundavtal | 81 270         | 77 324         |
|       | Övriga administrationskostnader   | 1 000          | 700            |
|       | Förenings-/medlemsavgifter        | 5 126          | 5 084          |
|       | Bankkostnader                     | 3 270          | 2 010          |
|       | Övriga externa tjänster           | 85 841         | 47 604         |
|       | Summa                             | <b>190 277</b> | <b>155 320</b> |

Övriga externa tjänster består till 63.942 kr av kostnader för garantibesiktning av den stamreovering som gjordes 2015. I övrigt avser kostnadsposten hyra av en Wisetrap.

| Not 6 | Personalkostnader | 2020          | 2019          |
|-------|-------------------|---------------|---------------|
|       | Styrelsearvoden   | 72 150        | 66 338        |
|       | Revisionsarvoden  | 3 000         | 3 000         |
|       | Sociala avgifter  | 13 940        | 21 559        |
|       | Summa             | <b>89 090</b> | <b>90 897</b> |

Enligt stämmobeslut uppgår styrelsearvoden till 1,5 prisbasbelopp. Detta motsvarar 70.950 kr för 2020. Då styrelsen för 2019 inte använt det fulla belopp som då beslutades på stämman har en mindre del använts under 2020. Enligt stämmobeslut är revisionsarvodet totalt 3.000 kr per år.

| Not 7 | Byggnader och mark                    | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden byggnader | 3 760 130        | 3 760 130        |
|       | Utgående anskaffningsvärden byggnader | 3 760 130        | 3 760 130        |
|       | Ingående avskrivningar byggnader      | -2 728 170       | -2 654 460       |
|       | Årets avskrivningar                   | -73 710          | -73 710          |
|       | Utgående avskrivningar byggnader      | -2 801 880       | -2 728 170       |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark       | 478 745          | 478 745          |
|       | Utgående anskaffningsvärde mark       | 478 745          | 478 745          |
|       | <b>Redovisat värde</b>                | <b>1 436 995</b> | <b>1 510 705</b> |

Vid årets utgång uppgår taxeringsvärdet till 114.844.000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 32.004.000 kr och markvärdet till 82.840.000 kr.

Mark är inte föremål för avskrivning. En eventuell varaktig värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning.

| Not 8 | Ombyggnationer och fastighetsförbättringar | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-------|--------------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden                | 8 966 200        | 8 966 200        |
|       | Utgående anskaffningsvärden                | 8 966 200        | 8 966 200        |
|       | Ingående avskrivningar                     | -1 725 127       | -1 523 607       |
|       | Årets avskrivningar                        | -201 520         | -201 520         |
|       | Utgående avskrivningar                     | -1 926 647       | -1 725 127       |
|       | <b>Redovisat värde</b>                     | <b>7 039 553</b> | <b>7 241 073</b> |

2015 byttes/byggdes stammar om för 6.746.624 kr. De nya stammarna skrivs av över 50 år.

| Not 9 | Sopsuginstallation          | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-------|-----------------------------|----------------|----------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden | 533 875        | 533 875        |
|       | Utgående anskaffningsvärden | 533 875        | 533 875        |
|       | Ingående avskrivningar      | -347 021       | -320 327       |
|       | Årets avskrivningar         | -26 694        | -26 694        |
|       | Utgående avskrivningar      | -373 715       | -347 021       |
|       | <b>Redovisat värde</b>      | <b>160 160</b> | <b>186 854</b> |

Sopsuganläggningen installerades 2006 och skrivs av över 20 år.

| Not 10 | Installation nytt värmesystem | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------|-------------------------------|----------------|----------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden   | 434 796        | 434 796        |
|        | Utgående anskaffningsvärden   | 434 796        | 434 796        |
|        | Ingående avskrivningar        | -152 180       | -130 440       |
|        | Årets avskrivningar           | -21 740        | -21 740        |
|        | Utgående avskrivningar        | -173 920       | -152 180       |
|        | <b>Redovisat värde</b>        | <b>260 876</b> | <b>282 616</b> |

Det uppgraderade värmesystemet blev färdigställt 2013 och skrivs av över 20 år.

| Not 11 | Inventarier, verktyg och installationer | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|--------|-----------------------------------------|---------------|---------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden             | 258 537       | 258 537       |
|        | Utgående anskaffningsvärden             | 258 537       | 258 537       |
|        | Ingående avskrivningar                  | -188 391      | -170 855      |
|        | Årets avskrivningar                     | -17 536       | -17 536       |
|        | Utgående avskrivningar                  | -205 927      | -188 391      |
|        | <b>Redovisat värde</b>                  | <b>52 610</b> | <b>70 146</b> |

2014 investerade föreningen i installation av fibernät. Denna installation skrivs av över 10 år. Tidigare anskaffade inventarier är färdigavskrivna.

| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|----------------------------------------|------------|------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden            | 500        | 500        |
|        | Utgående anskaffningsvärden            | 500        | 500        |
|        | <b>Redovisat värde</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

Avser andel i Bostadsrätterna (tidigare SBC).

| Not 13 | Fastighetslån                                              | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--------|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | Stadshypotek, tremånadersbindning, ränta 1,40 %            | 0                | 2 000 000        |
|        | Stadshypotek, tremånadersbindning, ränta 1,45 %            | 0                | 1 420 040        |
|        | Stadshypotek, villkorsändringsdag 2021-12-01, ränta 1,60 % | 787 584          | 795 788          |
|        | Stadshypotek, villkorsändringsdag 2021-12-30, ränta 1,71 % | 1 000 000        | 1 000 000        |
|        | Stadshypotek, villkorsändringsdag 2022-12-30, ränta 0,79 % | 1 420 040        | 0                |
|        | Stadshypotek, villkorsändringsdag 2023-10-30, ränta 0,79 % | 2 000 000        | 0                |
|        | Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-10-30, ränta 1,39 % | 3 750 000        | 3 950 000        |
|        | Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)           | -208 204         | -208 204         |
|        | <b>Summa</b>                                               | <b>8 749 420</b> | <b>8 957 624</b> |

För lånen med tremånadersbindning har räntesatserna minskat under året efter att styrelsen begärt omförhandling och bundit lånen på två respektive tre år. Vid årsskiftet hade lånet om 1.420.040 kr en räntesats på 0,90 % p.g.a. banken hade missat omläggningen. Detta har dock ändrats per 2021-01-05. Båda lånen löper därefter med en räntesats om 0,79 %.

| Not 14 | Ställda säkerheter              | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | Fastighetsinteckningar          | 10 937 000        | 10 937 000        |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>10 937 000</b> | <b>10 937 000</b> |

Not 15      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut. Angående coronapandemin så är styrelsens bedömning att denna inte kommer att påverka föreningens ekonomi. Den största risken är om lokalhyresgäster skulle få problem med sin betalningsförmåga på längre sikt. Bedömningen är dock att så inte har varit fallet i någon större utsträckning och att risken är liten för att det skulle ske framöver.

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm den      /      - 2021

Mariam Abbasi

Eva Stampare

Göran Forsberg

Maki Yoshida

Sofia Fritze

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ashok Kapoor  
Revisor

Andreas Meyerson  
Revisor



## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämma 2021

**Bostadsrättsföreningen Hugin 26**

Organisationsnummer 702000-9101

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hugin 26 för år 2020-01-01 – 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpningar av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslaget i årsredovisningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Av föreningsstämman utsedda revisorer.

Stockholm 2021-03-25

Ashok Kapoor

Andreas Meyerson