

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA 2021
och
INFORMATIONSMÖTE

Tid Informationsmöte: Tisdag den 2 juni 2021, kl 18.30

Plats: Zoom

Tid Föreningsstämma: Måndag den 14 juni 2021, kl 18.30

Plats: Föreningsstämman genomförs via poströstning

Vi fortsätter att följa myndigheternas rekommendationer för att minska smittspridningen av Covid-19. Styrelsen kallar därför alla medlemmar till ett digitalt informationsmöte för att presentera de motioner och propositioner som vi önskar att alla medlemmar tar del av.

Bostadsrättsföreningar kan fortfarande genomföra en föreningsstämma via poströstning. Med poströstning menas att stämman kommer genomföras via ett formulär. Alla medlemmar kommer att få ett formulär i brevlådan samt via mail. En underskriven och ikryssad blankett ska lämnas i föreningens brevlåda:

Brf Hydrografen 1
Finn Malmgrens väg 4B
121 38 Johanneshov

Hålltider

25 maj	Skickas samtliga handlingar inför föreningsstämman
30 maj	Sista dagen att anmäla sig till informationsmöte
2 juni	Digitalt informationsmöte för föreningsstämma, inga beslut tas vid detta möte
13 juni	Poströst ska lämnas i föreningens brevlåda
14 juni	Föreningsstämman genomförs med minimalt 3 personer närvarande och samtliga

Efter föreningsstämman skickas ett protokoll till samtliga medlemmar som också redogör för antal poströster.

Vi uppmanar alla medlemmar att poströsta för att undvika smittspridning. Informationsmötet ger oss möjlighet att ha en dialog och svara på frågor trots omständigheterna.

Vänligen
Styrelsen

Dagordning föreningsstämma (poströst)

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Motion om pergola
17. Styrelsens proposition om laddplatser i garaget
18. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Vi kommer följa samma dagordning på båda mötena, förutom att beslut endast kommer fattas efter sammanräkning av poströsterna. Detta sker på föreningsstämman.

Styrelsearvoden

Arvodet till styrelsen har legat konstant sedan 2016 och behöver uppdateras för att följa med i prisutvecklingen. Utöver det så innebär arbetet i styrelsen periodvis ganska mycket jobb och styrelsen föreslår därför att höja ersättningen för den tid som läggs ner. Idag ligger arvodet på ca 59 000 kr. Detta ger en årsersättning på ca 4 200 kr före skatt för suppleanter och 8 400 kr före skatt för ordinarie ledamöter med nuvarande styrelsesammansättning.

Styrelsen vill uppmuntra engagemang från både befintliga och nya styrelsemedlemmar och bättre spegla den mängd timmar som läggs ner av styrelsen för att sköta föreningen. Utöver det så har styrelsen enligt lag ett ansvar för föreningens förvaltning och organisation. Det innebär ett ansvar att se till att förvaltningen sköts på ett bra sätt, det gäller både bokföring, redovisning samt underhåll. Det ska också ske i enlighet med föreningens stadgar. För de enskilda styrelseledamöterna kan det även handla om att hållas personligen ansvarig och till och med ersättningsskyldighet vid vårdslöshet.

Styrelsen föreslår också att definiera arvodet i prisbasbelopp vilket gör att arvodet uppdateras varje år för att följa med i prisutvecklingen.

2,5 prisbasbelopp blir 119 000 SEK för år 2021. (Prisbasbeloppet för år 2021 är 47 600 SEK).

Förslag till beslut:

Stämman beslutar att styrelsearvode ska höjas och sättas till 2,5 prisbasbelopp. (119 000 SEK för år 2021).

Proposition om att installera laddboxar i garaget

Bakgrund

Under 2020 genomfördes en undersökning om medlemmarnas intresse av att kunna ladda elbilar i garaget. Det var flera medlemmar som var intresserade och nu har styrelsen tagit fram ett förslag på hur laddboxar kan installeras och finansieras.

Föreningen har tagit in olika offerter och valt det förslag på upplägg som Opigo erbjuder. De installerar laddboxarna samt har service och support samt debiteringslösning för elförbrukningen.

En installation av laddboxar ökar värdet på vår fastighet. En förening med miljötank är attraktiv för potentiella lägenhetsköpare och ökat intresse kan leda till högre försäljningspris.

Finansiering för föreningen

Investeringen finansieras av ett extra påslag på hyran för garageplatsen och som ett påslag på elförbrukningen av laddningen.

Initialt behöver föreningen bekosta investeringen till dess att alla garageplatser med laddboxar är uthyrda. Summan är inte så stor att den påverkar våra avgifter och föreningen har medel att täcka investeringen. När alla laddplatser är uthyrda genererar de ett litet överskott till föreningen.

Den totala investeringskostnaden är 167 000 kr ex moms för tio platser och förberedelser för ytterligare sex platser. Föreningen har ansökt om bidrag för 50 % av investeringskostnaden från Naturvårdsverket.

Kostnad för laddplatsen

Ett tillägg på hyran av laddplats föreslås bli 75 kronor per månad. Kostnaden för tjänsten som Opigo tillhandahåller består av ett abonnemang hos Opigo som för närvarande är 75 kr/mån. De debiterar sedan hyresgästen förbrukad el enligt föreningens gällande pris för el¹ samt ett påslag på 0,50 kr per laddad kWh. Av 0,50 kr per laddad kWh går 0,25 kr till Opigo, resterande till föreningen².

Garageplatser med laddbox

Styrelsen förordar att installera laddboxar reaktivt, det vill säga då det faktiskt uppstår ett behov. Anledningarna till detta är dels att vi inte vet hur det exakta behovet ser ut i föreningen framöver, dels att vi inte i onödan vill investera i teknik som kanske blir inaktuell om några år.

Styrelsens förslag är att installera fem laddboxar som betjänar tio garageplatser. I samband med installationen förbereds för ytterligare tre laddboxar för att enkelt utöka om behovet uppkommer.

¹ För närvarande är det 1,25 kr per kWh, för mer information se bilaga 1.

² Föreningens el-pris kommer att justeras efter vår faktiska kostnad för el och för att hålla marginalen på ca 25 öre per kWh. Nästa prisjustering skulle troligen bli tidigast februari 2022.

Laddboxarna kommer att installeras på garageplatserna med nummer 22-31 för att de ligger närmast el-centralen. Det innebär en kortare ledningsdragning för de ledningar som ska försörja laddboxarna med el. I en eventuell kommande etapp, med sex ytterligare platser, kommer platserna 16-21 att utrustas med laddboxar. De ligger på samma sida som el-centralen, vilket gör att installationen blir enklare.

I samband med att Opigo installerar laddboxarna kan de behöva tillträde till förrådet, bakom respektive parkeringsplats, för att förstärka väggen för infästning av laddbox.

Användning och betalning

För att ladda sin bil används ett RFID-kort för identifiering. Kortet erhålls från Opigo i samband med tecknande av abonnemang. Alla användare har en personlig portal med all information på ett ställe – Opigo Cloud. Det går även att koppla till publika betallösningar (t ex EasyPark).

Vanliga frågor

Kommer jag som inte äger en bil att drabbas av tillkommande kostnader?

Den totala investeringskostnaden är 167 000 kr ex moms. Föreningen har ansökt om bidrag för 50% av investeringskostnaden från Naturvårdsverket. Det är föreningen som bekostar investeringen men den betalas av de som använder laddplatserna. Investeringen beräknas ha återbetalats på maximalt 10 år. När alla platser med laddboxar hyrs ut gör föreningen en liten vinst. Dock är varken investeringen eller vinsten stora nog för att påverka en avgiftsändring på lägenheterna.

Varifrån kommer pengarna att betala detta för?

Föreningen har en tillräckligt stor kassa för att finansiera denna investering.

Kommer min plats bli en laddplats?

Vi kommer installera de första laddboxarna på platserna 22-31 och när de är uthyrda planeras att även installera laddboxar på platserna 16-21. Debitering av laddplatsen kommer starta när det finns en efterfrågan till tjänsten. Om du har en av de platserna och inte planerar att skaffa elbil kan du få byta plats. Styrelsen kommer i största möjlighet se till att du får en jämförbar plats i garaget.

Jag har inte elbil nu men planerar att skaffa inom snar framtid, hur gör jag då?

Meddela styrelsen på info@hydrografen.se. Om du redan har en garageplats så kommer styrelsen föreslå en jämförbar garageplats på nummer 22-31.

Blir det snabbladdare?

Nej, snabbladdning är aldrig aktuellt när det gäller destinationsladdning som innebär laddning vid hemmet eller arbetsplatsen. Vid destinationsladdning handlar det alltid om 3,7 kW eller 11 kW.

Proposition

Styrelsen föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att installera laddboxar för tio platser i vårt garage under förutsättning att vi får bidrag från Naturvårdsverket.

Bilaga 1

Förklaring till föreningens el-pris

För att få fram föreningens el-pris har styrelsen valt att summera alla delar som ingår i den slutgiltiga kostnaden som föreningen betalar per kWh.

Kostnaden består av tre delar:

- elnätskostnad och månadseffektavgift, till Ellevio
- fast elhandelkostnad och rörligt snittpris på elhandel, till Fortum
- energiskatt.

Summerat över 2020 betalade föreningen, i snitt, ungefär 1,25 kr/kWh. Som jämförelse är det ca 70 öre billigare per kWh än ett privat abonnemang, för den som har en förbrukning på ca 3 000 kWh/år, lite beroende på vad man har tecknat för abonnemang.

Årsredovisning 2020

Brf Hydrografen 1

Org nr 769628-7049



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hydrografen 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 augusti 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Hydrografen 1 i Stockholms kommun den 24 september 2014.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 våningar med totalt 59 bostadsrätter varav 3 lokaler. Den totala boytan är 4 017 kvm och lokalytan 153 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Garageverksamhet

Garget under huset är uthyrt till ett helägt dotterbolag till föreningen. Verksamheten är momspliktig. Antal garageplatser är 32 st varav 31 st med tillhörande förråd.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt gällande regler utgår ej kommunal fastighetsavgift under perioden 2018-2032. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 150 173 000 kr, varav byggnadsvärdet är 89 173 000 kr och markvärdet 61 000 000 kr. Värdeår är 2017.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2022.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal gällande fastighetsskötsel med Lars Lundström Service AB. Trappstädning utförs av Pierre Städ & Puts.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 27 juni 2017.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 727 kr/kvm boyta per år.

Årsavgiften höjdes med 2% från 1 januari 2020.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan. Rekommenderad årlig avstänning till yttre fond är 175 000 kr per år enligt underhållsplanen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 juni 2020 haft följande sammansättning:

Camilla Fastén	ordförande
Annica Falk	ledamot
Stina Gustafsson	ledamot
Åsa Tilder	ledamot
Fredrik Wagner	ledamot
Louise Hartog	suppleant
Kevin Sataki	suppleant
Connie Sauerland Zillén	suppleant
Patric Storm	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Randér	ordinarie	Retora Revision & Rådgivning AB
Malena Wegin	suppleant	Retora Revision & Rådgivning AB

Valberedning

Mikael Heimer	sammankallande
Linus Ekdahl	
Linus Norberg	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tagit fram en energideklARATION för fastigheten samt beställt en underhållsplan från Fastum AB.

Miljöförvaltningen har genomfört en godkänd inspektion.

En undersökning av medlemmarnas intresse av laddplatser i garaget har genomförts. Det var 16 personer som hade planer på att skaffa en elbil under de kommande 3-5 åren. Det var 23 personer som besvarade enkäten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 103 (103) medlemmar. Under året har 9 (3) medlemmar tillträtt samt 9 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (5) överlåtelse. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 619	3 532	3 519	1 686
Resultat efter finansiella poster	-540	-783	-812	-276
Soliditet (%)	77	77	77	75
Årets resultat exkl avskrivningar	1 296	1 053	1 024	642
Fastighetslån/kvm (kr)	16 189	16 438	16 607	16 945
Årsavgifter/kvm (kr)	727	713	713	354

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	223 992 500	106 724	-1 194 946	-782 789	222 121 489
Disposition av föregående års resultat:		46 022	-828 811	782 789	0
Årets resultat				-540 397	-540 397
Belopp vid årets utgång	223 992 500	152 746	-2 023 757	-540 397	221 581 092

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 023 757
årets förlust	-540 397
	-2 564 154

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	175 000
i ny räkning överföres	-2 739 154
	-2 564 154

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 618 648	3 532 368
Övriga rörelseintäkter		50 419	1 264
Summa rörelseintäkter		3 669 067	3 533 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 190 392	-1 193 915
Fastighetsskatt		-34 838	-41 732
Övriga externa kostnader	4	-145 052	-195 525
Personalkostnader	5	-77 537	-77 538
Avskrivningar		-1 836 200	-1 836 200
Summa rörelsekostnader		-3 284 019	-3 344 910
Rörelseresultat		385 048	188 722
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-2 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-925 445	-969 494
Summa finansiella poster		-925 445	-971 511
Resultat efter finansiella poster		-540 397	-782 789
Årets resultat		-540 397	-782 789

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	6	213 918 983	215 755 183
Mark		71 856 817	71 856 817
Summa materiella anläggningstillgångar		285 775 800	287 612 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	42 500	42 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 500	42 500
Summa anläggningstillgångar		285 818 300	287 654 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		393 300	4 681
Övriga fordringar	8	1 541 962	460 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	103 257	94 597
Summa kortfristiga fordringar		2 038 519	559 396

Kassa och bank

Kassa och bank		569 729	1 391 730
Summa kassa och bank		569 729	1 391 730
Summa omsättningstillgångar		2 608 248	1 951 126

SUMMA TILLGÅNGAR

288 426 548

289 605 627

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	223 992 500	223 992 500
Fond för yttre underhåll	152 746	106 724
Summa bundet eget kapital	224 145 246	224 099 224

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 023 757	-1 194 946
Årets resultat	-540 397	-782 789
Summa fritt eget kapital	-2 564 154	-1 977 735
Summa eget kapital	221 581 092	222 121 489

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	42 546 217	66 029 650
Summa långfristiga skulder		42 546 217	66 029 650

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	23 483 433	680 100
Förskott från kunder		101 000	101 000
Leverantörsskulder		124 169	103 333
Skatteskulder		83 460	91 732
Övriga skulder		51 464	37 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	455 713	440 823
Summa kortfristiga skulder		24 299 239	1 454 488

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

288 426 548

289 605 627

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-540 397	-782 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 836 200	1 836 200
Förändring skatteskuld/fordran		-8 272	-6 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 287 531	1 046 443
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-388 619	-4 681
Förändring av kortfristiga fordringar		420 405	-185 478
Förändring av leverantörsskulder		20 836	-69 198
Förändring av kortfristiga skulder		28 854	59 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 369 008	846 579
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-680 100	-680 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-680 100	-680 100
Årets kassaflöde		688 908	166 479
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 391 730	1 225 252
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 080 638	1 391 730

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har ny förvaltare från år 2020 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Från 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 921 808	2 864 520
Hysesintäkter lokaler	338 097	336 840
Hysesintäkter garage	328 097	310 896
Debiterad fastighetsskatt	30 646	20 112
	3 618 648	3 532 368

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	44 405	43 380
Trädgårdsskötsel	42 839	46 627
Städkostnader	99 776	96 597
Snöröjning/sandning	9 821	38 106
Serviceavtal	20 920	20 606
Hisservice/besiktning	18 867	18 252
Tillsynsavgift	7 800	0
Reparationer	83 637	91 078
Hissreparationer	3 016	0
Trädgård och utemiljö	0	22 433
Planerat underhåll	107 693	0
Fastighetsel	138 975	161 721
Uppvärmning	234 047	276 469
Vatten och avlopp	79 960	80 531
Avfallshantering	48 169	43 150
Försäkringskostnader	83 988	80 071
Kabel-TV och bredband	163 224	159 797
Förbrukningsmaterial	3 255	15 097
	1 190 392	1 193 915

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Datorkommunikation	1 287	452
Föreningsgemensamma kostnader	2 670	894
Revisionsarvode	17 825	18 750
Ekonomisk förvaltning	81 109	125 106
Bankkostnader	3 447	5 010
Konsultarvoden	0	33 258
Energideklaration	8 314	0
Underhållsplan	28 920	0
Medlems-/föreningsavgifter	0	6 090
Övriga förvaltningskostnader	1 480	5 965
	145 052	195 525

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	59 000	59 001
Sociala avgifter	18 537	18 537
	77 537	77 538

Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220 345 683	220 345 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 345 683	220 345 683
Ingående avskrivningar	-4 590 500	-2 754 300
Årets avskrivningar	-1 836 200	-1 836 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 426 700	-4 590 500
Utgående redovisat värde	213 918 983	215 755 183
Taxeringsvärden byggnader	89 173 000	89 173 000
Taxeringsvärden mark	61 000 000	61 000 000
	150 173 000	150 173 000

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Hydrografen Garage AB, org.nr. 556891-5234	42 500	42 500
Redovisat värde	42 500	42 500

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3	817
Avräkningskonto förvaltare	1 510 909	0
Fordran Brickhouse	0	393 300
Övriga fordringar	31 050	66 001
	1 541 962	460 118

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringskostnad	35 347	34 503
Förutbetald bredbandskostnad	41 144	39 910
Förutbetald förvaltningskostnad	20 546	20 184
Förutbetald medlemsavgift	6 220	0
	103 257	94 597

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,80	2023-06-28	22 803 334	22 803 334
SEB	1,38	2021-06-28	22 803 333	22 803 333
SEB	1,62	2022-06-28	20 422 983	21 103 083
			66 029 650	66 709 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-23 483 433	-680 100

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 680 100 kronor.

Lån som förfaller inom ett år: 22 803 333 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	11 187	12 504
Styrelsearvoden	59 000	59 001
Sociala avgifter	18 537	18 537
Revision	18 500	18 750
Fastighetsel	44 184	49 094
Fjärrvärme	30 221	34 813
Avfallskostnader	11 619	9 148
Vatten och avlopp	13 181	12 014
Övriga poster	5 667	0
Förutbetalda avgifter och hyror	243 617	226 962
	455 713	440 823

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	143 000 000	143 000 000
	143 000 000	143 000 000

Stockholm 2021- 05 - 18



Camilla Fastén
Ordförande



Annica Falk



Stina Gustafsson



Åsa Tilder



Fredrik Wagner

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05 - 19



Tomas Randér
Auktoriserad revisor
Retora Revision & Rådgivning AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hydrografen 1
Org.nr 769628-7049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hydrografen 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hydrografen 1 för räkenskapsåret 2020 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

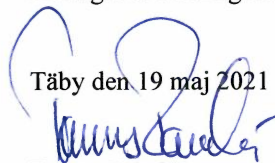
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 19 maj 2021



Tomas Randér

Auktoriserad revisor, FAR

MOTION TILL BRF HYDROGRAFEN

PERGOLA PÅ TERRASS

Bakgrund

Önskar bygga en pergola på terrassen för växtstöd samt att skapa en rumslig känsla och möjlighet för vind- och solskydd.

Förslag till beslut

Vi föreslår att föreningen godkänner en pergolakonstruktion för att skapa en trivsamt miljö på terrassen

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2020-05-31

Styrelsens svar på motion om pergola

Förslag till stämmobeslut om pergolan:

Styrelsen föreslår att stämman godkänner motion om pergola. Ett godkännande förutsätter att de uppgifter som medlemmen lämnat är korrekta. Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att konstruktionen är fackmannamässigt utförd.

Förslag om beslut av ändrade stadgar:

Stämman beslutar att göra följande tillägg i paragraf 32 i stadgarna:

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten, på balkongen, terrassen eller uteplatsen som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Motivering till styrelsens förslag:

Styrelsen anser att pergolan rent estetisk smälter in bra i vårt i vårt hus och den omgivande miljön. Det är självklart också positivt om alla medlemmar kan anpassa och vidareutveckla sitt boende på ett sätt som innebär ökad trivsel och funktion.

För en pergola behövs i regel inte bygglov enligt Stockholms stads hemsida. Dock kan bygglov behövas om en pergola är monterad i byggnaden. I detta fallet är pergolan monterad i trallen som räknas som ytskikt. Medlemmen har uppgivit för styrelsen att de i dialog med Stadsbyggnadskontoret fått information om att bygglov inte behövs för aktuell den aktuella konstruktionen. Därmed är bedömningen att pergolan inte är bygglovspliktig. <https://bygglov.stockholm/nar-behovs-bygglov/bygga-nytt-och-bygga-till/staket-plank-spalje-pergola/>

För att tydliggöra att det är bostadsrättsinnehavaren (nuvarande och kommande) som har fullt ansvar för pergolans konstruktion och beständighet så föreslår styrelsen att föreningens stadgar kompletteras med ett stycke om detta. Förslaget är taget från Bostadsrätternas mönsterstadgar.

Beslut om motionen om pergolan tas på stämman med enkel majoritet.

Beslut om ändring av stadgarna tas med 2/3 majoritet på två efter varandra efterföljande stämmor.