Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Hagagården
Org nr: 782600-1260

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hagagården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-02-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-10. Ekonomisk plan finns registrerad.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 145% till 235%.

I resultatet ingår avskrivningar med 174 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 357 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Domalder 7 i Borlänge kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastigheternas adress är Hagavägen 12 i Borlänge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjurssanering. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning					**Dessutom tillkommer**
1 rok	**2 rok**	**3 rok**	**Summa**		**Lokaler**
6	13	11	30		4

Total tomtarea	1 789 m²
Bostäder bostadsrätt	1 882 m²
Total bostadsarea	1 882 m²
Lokaler hyresrätt	309 m²
Lokaler bostadsrätt	261 m²
Total lokalarea	570 m²
Årets taxeringsvärde	15 659 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 659 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,90 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplanering	Riksbyggen
Fastighetsservice	JE Fastighetsskötsel
Kabel-TV	Com Hem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 31 tkr och planerat underhåll för 109 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2019 och visar på ett underhållsbehov på 337 tkr per år sett över evig tid. Avsättning har gjorts med 337 tkr

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongrenovering	2003
Stambyte	2005
Tvättstuga	2014
Målningsarbeten	2016
Fasadrengöring	2017
Molok	2018-2019
Golv lokal	2019
Byte ventilation	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ramper och räcken	109 218

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristoffer Bergqvist	Ordförande	2021
Helena Hansson	Vice ordförande	2022
Henrik Östh	Sekreterare	2022
Anders Kristoffersson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingemar Johansson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

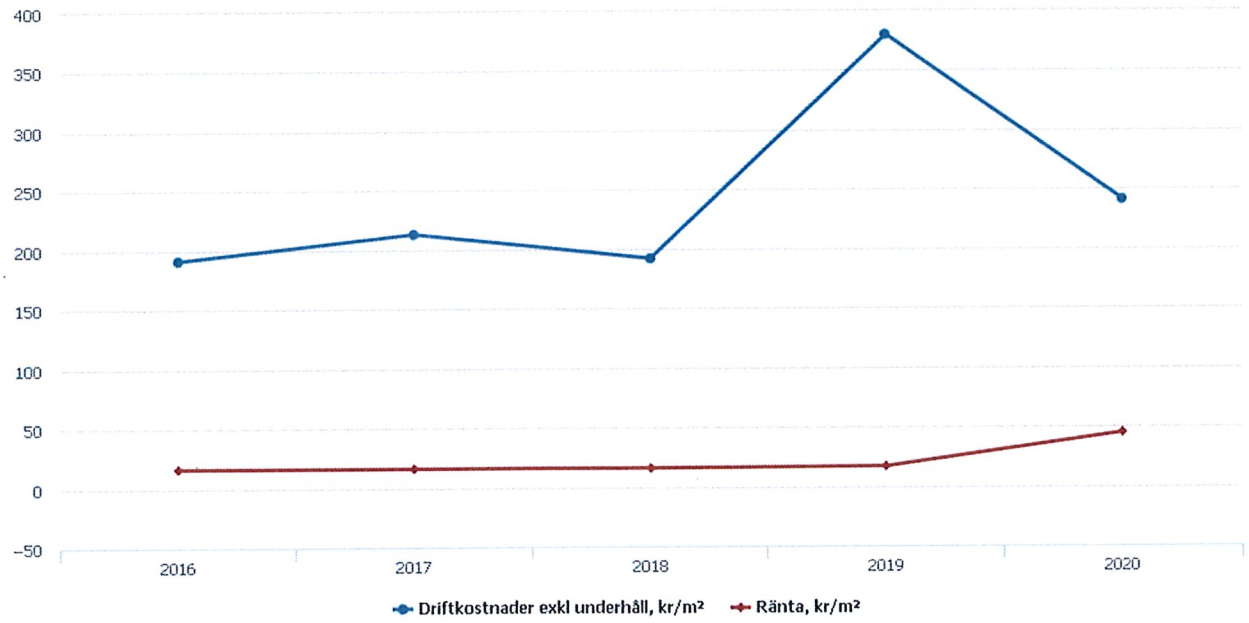
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 560 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 274	1 194	1 063	1 054	1 045
Resultat efter finansiella poster	183	-6 661 713	288	114	194
Avsättning till underhållsfond kr/m²	137	0	107	107	102
Balansomslutning	4 129	4 738	4 620	4 448	4 325
Soliditet %	-100	-91	51	46	45
Likviditet %	235	145	514	340	314
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	560	521	459	437	433
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	241	380	192	213	191
Ränta, kr/m²	45	17	16	16	16
Underhållsfond, kr/m²	93	0	651	544	459
Lån, kr/m²	3 223	3 289	836	852	832



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 100	0	2 294 133	-6 661 713
Disposition enl. årsstämmobeslut			-6 661 713	6 661 713
Reservering underhållsfond		337 000	-337 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-109 218	109 218	
Årets resultat				183 062
Vid årets slut	**48 100**	**227 782**	**-4 595 362**	**183 062**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 367 580
Årets resultat	183 062
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-337 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 218
Summa	**-4 412 300**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 4 412 300**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	183 062
Avsättning till underhållsfond	-337 000
Ianspråktagande av underhållsfond	109 218
Årets resultat när fondförändring beaktas	-44 720

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 274 370	1 193 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 258	370 049
Summa rörelseintäkter		**1 325 628**	**1 563 585**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-700 296	-7 891 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 572	-84 816
Personalkostnader	Not 6	-64 769	-35 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-173 699	-173 699
Summa rörelsekostnader		**-1 038 336**	**-8 185 689**
Rörelseresultat		**287 292**	**-6 622 104**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 738	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	77	1 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 045	-41 188
Summa finansiella poster		**-104 230**	**-39 609**
Resultat efter finansiella poster		**183 062**	**-6 661 713**
Årets resultat		**183 062**	**-6 661 713**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 884 277	3 053 727
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	10 979	15 229
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 895 257**	**3 068 956**
Summa anläggningstillgångar		**2 895 257**	**3 068 956**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	5 004	4
Övriga fordringar	Not 13	106 408	20 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	46 868	139 064
Summa kortfristiga fordringar		**158 280**	**159 644**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 075 598	1 509 338
Summa kassa och bank		**1 075 598**	**1 509 338**
Summa omsättningstillgångar		**1 233 878**	**1 668 982**
Summa tillgångar		**4 129 135**	**4 737 938**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 100	48 100
Fond för yttre underhåll		227 782	0
Summa bundet eget kapital		**275 882**	**48 100**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 595 361	2 294 133
Årets resultat		183 062	-6 661 713
Summa fritt eget kapital		**-4 412 300**	**-4 367 580**
Summa eget kapital		**-4 136 418**	**-4 319 480**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 740 500	7 902 500
Summa långfristiga skulder		**7 740 500**	**7 902 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	162 000	162 000
Leverantörsskulder		31 467	297 535
Skatteskulder	Not 17	11 686	9 816
Övriga skulder	Not 18	57 189	68 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	262 710	617 079
Summa kortfristiga skulder		**525 052**	**1 154 918**
Summa eget kapital och skulder		**4 129 135**	**4 737 938**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	95
Stambyte	Linjär	40
Inglasning balkong	Linjär	95
Tvättstuga	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 053 201	979 716
Årsavgifter, lokaler	101 343	94 260
Hyror, bostäder	6 450	7 240
Hyror, lokaler	113 376	112 320
Summa nettoomsättning	**1 274 370**	**1 193 536**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter (spotlights tillval)	31 664	600
Övriga ersättningar (panter och överlåtelser)	6 824	3 923
Fakturerade kostnader (inkasso)	360	180
Övriga rörelseintäkter (2 handsuthyrning)	12 410	365 346
Summa övriga rörelseintäkter	**51 258**	**370 049**

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-109 218	-6 959 553
Reparationer	-30 637	-48 050
Fastighetsavgift och fastighetsskatt (för mkt bokfört fg år, korr 2020)	-49 846	-53 794
Försäkringspremier	-41 441	-32 884
Kabel- och digital-TV (tillkommande uttag 6 tkr 2019)	-44 637	-49 218
Sotning	0	-211
Bevakningskostnader	-5 888	-4 440
Övriga utgifter, köpta tjänster (Molok 2019)	0	-348 873
Förbrukningsinventarier	-698	-8 824
Vatten (4 tkr avser 2019)	-69 844	-63 364
Fastighetsel (ny ventilation drar mer kwh)	-64 180	-29 057
Uppvärmning	-134 410	-155 548
Sophantering och återvinning (12 tkr avser 2019)	-67 139	-50 432
Förvaltningsarvode drift	-82 359	-87 280
Summa driftskostnader	**-700 296**	**-7 891 528**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-54 483	-54 324
Lokalkostnader (p-platser)	-2 700	-2 538
Arvode, yrkesrevisorer	-6 503	-6 419
Övriga förvaltningskostnader (ersättning innertak 10 tkr)	-21 579	-9 814
Kreditupplysningar	-1 485	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 150	-4 651
Telefon och porto	-4 998	-4 935
Bankkostnader	-1 675	-1 685
Summa övriga externa kostnader	**-99 572**	**-84 816**

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-34 500	-4 500
Sammanträdesarvoden	-16 800	-22 125
Övriga kostnadsersättningar	-41	-100
Övriga personalkostnader	0	-400
Sociala kostnader	-13 428	-8 521
Summa personalkostnader	**-64 769**	**-35 646**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-34 610	-34 610
Avskrivningar tillkommande utgifter	-134 839	-134 839
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 250	-4 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-173 699**	**-173 699**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	5 738	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**5 738**	**0**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8	1 564
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	69	15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**77**	**1 579**

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 307 318	2 307 318
Standardförbättringar	3 997 150	3 997 150
	6 304 468	**6 304 468**
Årets anskaffningar	**0**	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**6 304 468**	**6 304 468**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 431 866	-1 397 256
Standardförbättringar	-1 818 876	-1 684 036
	-3 250 742	**-3 081 292**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-34 610	-34 610
Standardförbättringar	-134 839	-134 839
	-169 449	**-169 449**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-3 420 191**	**-3 250 741**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**2 884 278**	**3 053 727**
Varav		
Byggnader	840 843	875 453
Standardförbättringar (Stambyte 2005, 1609 tkr. Balkonger, tvättstuga renovering, Moloker)	2 043 435	2 178 274
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 686 000	14 686 000
Lokaler	973 000	973 000
Totalt taxeringsvärde	**15 659 000**	**15 659 000**
varav byggnader	*11 785 000*	*11 785 000*
varav mark	*3 874 000*	*3 874 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	21 250	21 250
	21 250	**21 250**
Årets anskaffningar	**0**	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**21 250**	**21 250**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-6 021	-1 771
	-6 021	**-1 771**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 250	-4 250
	-4 250	**-4 250**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 271	-6 021
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-10 271**	**-6 021**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**10 979**	**15 229**
Varav		
Inventarier och verktyg (torktumlare)	10 979	15 229

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4	4
Kundfordringar	5 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**5 004**	**4**

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 408	6 408
Andra kortfristiga fordringar	100 000	14 168
Summa övriga fordringar	**106 408**	**20 576**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 568	14 046
Förutbetalda driftkostnader	0	1 166
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	13 581
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 306	11 159
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 568	97 762
Förutbetalda hyreskostnader	1 426	1 350
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**46 868**	**139 064**

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 709	2 701
Transaktionskonto	1 072 889	1 506 637
Summa kassa och bank	**1 075 598**	**1 509 338**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	7 902 500	8 064 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-162 000	-162 000
Långfristig skuld vid årets slut	**7 740 500**	**7 902 500**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,18%	2022-06-30	2 010 000,00	0,00	40 000,00	1 970 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,18%	2022-06-30	2 970 000,00	0,00	60 000,00	2 910 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,18%	2022-06-30	3 084 500,00	0,00	62 000,00	3 022 500,00
Summa			**8 064 500,00**	**0,00**	**162 000,00**	**7 902 500,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 162 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	11 686	9 816
Summa skatteskulder	**11 686**	**9 816**

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	57 189	60 122
Skuld sociala avgifter och skatter	0	8 366
Summa övriga skulder	**57 189**	**68 488**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 464	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	391 001
Upplupna elkostnader	6 391	7 148
Upplupna vattenavgifter	6 050	5 344
Upplupna värmekostnader	17 225	19 329
Upplupna kostnader för renhållning	46 017	53 984
Upplupna revisionsarvoden	6 503	6 313
Upplupna styrelsearvoden	51 300	26 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	541	1 007
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 220	106 329
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**262 710**	**617 079**

Not Ställda säkerheter	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Fastighetsinteckningar	8 130 000	8 130 000

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Borås 20210315

Ort och datum

Kristoffer Bergqvist

Helena Hansson

Henrik Östh

Anders Kristoffersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20

KPMG AB

Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hagagården, org. nr 782600-1260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hagagården för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hagagården för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 20 april 2021

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

BRF Hagagården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Hagagården i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet