



HSB Bostadsrättsförening Hagahus i Borlänge



Org.nr. 782600-1278

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tångringen 4. På fastigheten har under åren 1961-62 uppförts 4 hus med adress Hagavägen 15, 23, 25 och 27 samt Engelbrektsgatan 15, 17 och 19 och innehåller 156 lägenheter med bostadsrätter, 4 lokaler med bostadsrätter och 5 lokaler med hyresrätter samt 73 bilplatser och 50 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	50	1 440,0
2 rum och kök	75	4 451,0
3 rum och kök	24	1 747,5
4 rum och kök	7	636,5
Totalt bostäder	156	8 275,0
Lokaler	9	992,0

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln har besörjts HSB MälarDalarna.
Städningen har besörjts av HSB MälarDalarna.

Föreningen har en underhållsplanen som har uppdaterats i maj 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % den 1 januari 2014. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om oförändrade avgifter under 2020. Årsavgifterna uppgår till 460 kr/kvm.

Tillägget för balkonginglasningen upphör enligt avtal 2019-12-31.

I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV. Dock betalar bostadsrättnnehavaren sin hushållsel och bredband själv.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 194 (fg år 192). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 24 (fg år 25) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019. I stämman deltog 20 (fg år 28) personer, varav 19 (26) röstberättigade medlemmar.

cc

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Kjell Lundqvist	ordförande	2020
Sören Risberg	vice ordförande	2021
Joachim Norelius	sekreterare	2020
Joakim Gran	ledamot	2020
Marit Raninen Lundin	ledamot – avgått 20191231	2021
Jessica Olsson	ledamot	2021
Birgitta Backboda	suppleant	2020
Christer Björklund	utsedd av HSB Mälardalarna	
Stina Kizil	suppleant	2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kjell Lundqvist, Joachim Norelius, Joakim Gran, Birgitta Backboda samt suppleant Stina Kizil.

Styrelsen har under året hållit 11(fg år 12) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kjell Lundqvist, Sören Risberg och Jessica Olsson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Aldor Henriksson, valda av föreningen samt Bo Revision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Thomas Axelsson, Göran Vestberg och Roger Olsson (sammankallande).

Studie- och fritidsansvarig

Marit Raninen Lundin har varit studie-och fritidsansvarig.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Kjell Lundqvist.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Varmvattenväxlare utbytta

Belysning p-platser utbytt

Nytt tak på affärslokaler, Hagavägen 25

Målning trapphus Hagavägen 25, 27

Påbörjat byte av avloppsrör/vattenledningar, Engelbrektsgatan 15, 17 och 19. Beräknas vara klart våren 2020.

Upphandlt relining Engelbrektsgatan 15, 17 och 19. 

Historik, underhåll (år, åtgärd)

- 2004-2005 Installation av nya fönster.
- 2006 Installation av säkerhetsdörrar i lägenheterna.
- 2008 Byte av två cirkulationspumpar.
- 2009 Styr- och reglersystem för värme och vatten utbytt.
- 2010 Nya ventilationsfläktar, rengöring ventilationskanaler, utbyte ventiler.
Fönsterbyte gavellägenheter, Hagavägen 27.
- 2011 Isolering av vindarna till Engelbrektsgatan: Engelbrektsgatan 15-17-19.
Byte av cirkulationspump.
- 2013 Fönsterbyte affärshuset
Ventilation affärshuset
- 2014 Renovering av avloppen i affärshuset
Byte avlopps- och dagvattenledningar i och intill affärshuset
Entré med till Tempo
Stickprov stamledningar
Automatisk port garage
Besiktning av taken
- 2015 Nytt låssystem
Nya dörrmaskiner till hissarna
Ny stor tvättmaskin till höghuset
Kulvertreparation mellan affärshuset och Hagavägen 25-27
Översyn och besiktning av samtliga skyddsrum
Åtgärder av brister i skyddsrummen
Åtgärder i den yttre miljön: blomlädor vid affärsentrén och vid pergolan
- 2017 Nya hisslinor Hagavägen 25-27.
Entré utanför Hagavägen 15 åtgärdad.
Ny torktumlare på Engelbrektsgatan.
Renovering dagvatten bakom Engelbrektsgatan 19 A och 19 B.
OVK besiktning.
- 2018 Påbörjat planering av Stamrenovering
Påbörjat planering, byte av Värmeväxlare varmvatten
Målning trapphus Hagavägen 25 och 27 påbörjade
Målning parkeringslinjer utanför Tempo
Radonmätningar
Bytt förrådsdörrar i entrén Hagavägen 25 och 27
Rensat cykelrum
Bytt 2 st tvättmaskiner
OVK besiktning *cc*

Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	4 867	4889	5 049	5 023	5 015
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7	799	946	1 011	412
Avgiftsnivå kr/kvm	460	460	460	460	460
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	736	746	655	649	664
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	380	367	393	419	571
Soliditet %	77	76	74	71	64
Likviditet i %	355	395	356	269	265
Genomsnittlig skuldränta i %	1,31	1,14	1,45	1,62	2,36

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	654 815	214 335	6 917 107	7 375 664	798 812
2018 års vinstdisp enligt stämmobeslut				798 812	-798 812
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			381 000	-381 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-471 525	471 525	
Årets resultat					-7 454
Belopp vid årets slut	654 815	214 335	6 826 582	8 265 001	-7 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	8 265 001
Årets resultat	-7 454

Summa till stämmans förfogande **8 257 547**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **8 257 547**

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställningar finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Brf Hagahus i Borlänge****Resultaträkning****2019-01-01
2019-12-31** **2018-01-01
2018-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	4 867 328	4 888 538
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	55 846
Summa rörelseintäkter		4 867 328	4 944 384

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 641 284	-3 386 367
Planerat underhåll	Not 5	-471 525	-247 415
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-332 464	-85 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-383 915	-383 913
Summa rörelsekostnader		-4 829 188	-4 103 167

Rörelseresultat**38 139 841 216****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 601	2 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-48 194	-45 004
Summa finansiella poster		-45 593	-42 404

Årets resultat**-7 454 798 812****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-381 000	-381 000
Disposition underhållsfond	471 525	247 415
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	90 525	-133 585

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**83 071 665 227***cc*

**HSB Brf Hagahus i Borlänge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	12 585 127	12 931 672
Mark	Not 11	840 903	840 903
Markanläggningar	Not 12	972 296	1 009 666
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	1 286 809	0
		<u>15 685 134</u>	<u>14 782 241</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>15 685 634</u>	<u>14 782 741</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	0	2 987
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 011 036	3 619 836
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	39 965	31 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>29 447</u>	<u>35 567</u>
		<u>3 080 448</u>	<u>3 690 376</u>

Kortfristiga placeringar	Not 17	2 600 000	2 600 000
--------------------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 680 448</u>	<u>6 290 376</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**21 366 082 21 073 116**

**HSB Brf Hagahus i Borlänge**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	654 815	654 815
Upplåtelseavgifter	214 335	214 335
Underhållsfond	6 826 582	6 917 107
	<u>7 695 732</u>	<u>7 786 257</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 265 001	7 375 664
Årets resultat	-7 454	798 812
	<u>8 257 547</u>	<u>8 174 476</u>
Summa eget kapital	<u>15 953 279</u>	<u>15 960 732</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 <u>2 346 125</u>	<u>3 001 712</u>
	2 346 125	3 001 712
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20 1 177 374	795 359
Leverantörsskulder	240 151	336 725
Aktuell skatteskuld	63 792	0
Fond för inre underhåll	331 762	340 422
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 47 752	36 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 <u>1 205 847</u>	<u>601 980</u>
	3 066 678	2 110 672
Summa skulder	<u>5 412 803</u>	<u>5 112 384</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>21 366 082</u>	<u>21 073 116</u> <i>ac</i>

**HSB Brf Hagahus i Borlänge****Kassaflödesanalys****2019-12-31****2018-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster -7 454 798 812

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 383 915 383 913
Kassaflöde från löpande verksamhet 376 461 1 182 725

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 1 128 -8 548
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 573 991 107 447
Kassaflöde från löpande verksamhet 951 580 1 281 625

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter -1 286 809 0
Investeringar i maskiner/inventarier 0 0
Kassaflöde från investeringsverksamhet -1 286 809 0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -273 572 -273 572
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter 0 0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet -273 572 -273 572

Årets kassaflöde -608 801 1 008 053

Likvida medel vid årets början 6 219 836 5 211 783

Likvida medel vid årets slut 5 611 035 6 219 836

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. *cc*

**HSB Brf Hagahus i Borlänge****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och

BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,2 %

Markanläggningar 3%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

cc

**HSB Brf Hagahus i Borlänge**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 363 470	4 362 336
	Hyrer	458 051	489 311
	Övriga avgifter	13 276	0
	Övriga intäkter	44 636	47 879
	Bruttoomsättning	4 879 433	4 899 526
	Hyresbortfall	-12 105	-10 988
		4 867 328	4 888 538
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	0	28 552
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	27 294
		0	55 846
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	602 396	664 747
	Reparationer	384 653	382 916
	El	133 704	128 970
	Uppvärmning	925 398	874 020
	Vatten	308 164	297 570
	Sophämtning	204 627	123 825
	Övriga avgifter	214 097	183 411
	Förvaltningskostnader	452 075	340 972
	Fastighetsavgift	253 850	197 470
	Övriga driftskostnader	162 320	192 467
		3 641 284	3 386 368
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll lokaler	90 437	0
	Underhåll gemensamma utrymmen	349 005	99 682
	Underhåll installationer	32 083	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	112 793
	Underhåll enligt plan	0	34 940
		471 525	247 415

cc

**HSB Brf Hagahus i Borlänge**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	186 402	2 970
	Övriga arvoden	91 288	53 700
	Revisorsarvode	4 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	260	6 030
	Sociala kostnader	50 315	14 572
		332 264	85 271
	Övriga		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		200	200
		332 464	85 472
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	346 545	346 543
	Markanläggningar	37 370	37 370
		383 915	383 913
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	2 601	2 600
		2 601	2 600
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	48 086	45 004
	Övriga finansiella kostnader	108	0
		48 194	45 004

cc

**HSB Brf Hagahus i Borlänge**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	29 181 044	29 181 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 181 044	29 181 044
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 249 372	-15 902 829
Årets avskrivningar	-346 545	-346 543
Utgående avskrivningar	-16 595 917	-16 249 372
Bokfört värde	12 585 127	12 931 672
Taxeringsvärde för Tångringen 4 i Borlänge. Värdeår 1961.		
Byggnad - bostäder hyreshus	51 000 000	39 000 000
Byggnad - lokaler	3 178 000	2 835 000
	54 178 000	41 835 000
Mark - bostäder hyreshus	17 600 000	13 200 000
Mark - lokaler	1 627 000	1 252 000
	19 227 000	14 452 000
Taxeringsvärde totalt	73 405 000	56 287 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	840 903	840 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	840 903	840 903
Bokfört värde	840 903	840 903
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 194 782	1 194 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 194 782	1 194 782
Ingående ackumulerade avskrivningar	-185 116	-147 746
Årets avskrivningar	-37 370	-37 370
Utgående avskrivningar	-222 486	-185 116
Bokfört värde	972 296	1 009 666
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 286 809	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 286 809	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

cc

**HSB Brf Hagahus i Borlänge**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	2 987		
		0	2 987		
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		0	9 866		
Skattekonto		39 965	22 120		
		39 965	31 986		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2020-05-20, ränta 0,10 %		2 600 000	2 600 000		
		2 600 000	2 600 000		
Not 18 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	214 335	654 815	6 917 107	7 375 664	798 812
Omöring av årets resultat enligt årstämma				798 812	-798 812
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-471 525	471 525	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			381 000	-381 000	
Årets resultat					-7 454
Belopp vid årets slut	214 335	654 815	6 826 582	8 265 001	-7 454
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	17-609-10254	1,06%	2022-10-30	521 787	37 272
Stadshypotek AB	869081	0,95%	2020-09-01	981 666	77 864
Stadshypotek AB	933501	1,40%	2021-09-01	2 020 046	158 436
				3 523 499	273 572
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 346 125	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					
					2 155 639
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				13 852 000	7 687 700
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				13 852 000	7 687 700
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				273 572	273 572
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				903 802	0
				1 177 374	273 572
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				31 647	0
Mervärdesskatt				11 550	36 186
Övriga kortfristiga skulder				4 555	0
				47 752	36 186
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				392 905	410 323
Upplupna räntekostnader				1 804	-915
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				811 138	192 572
				1 205 847	601 980
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

cc



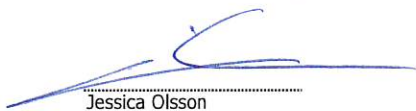
HSB Brf Hagahus i Borlänge

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Borlänge, 2020-04-26


Kjell Lundqvist
Marit Rantinen Lundin
Christer Björklund
Jessica Olsson
Joachim Norelius
Joakim Gran
Sören Risberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-13


Aldor Henriksson
Christina Cederlöf

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagahus i Borlänge, org.nr. 782600-1278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagahus i Borlänge för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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, förfälskning, 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 inhämtats fram-

ac

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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hagahus för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlopande 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 13,5 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



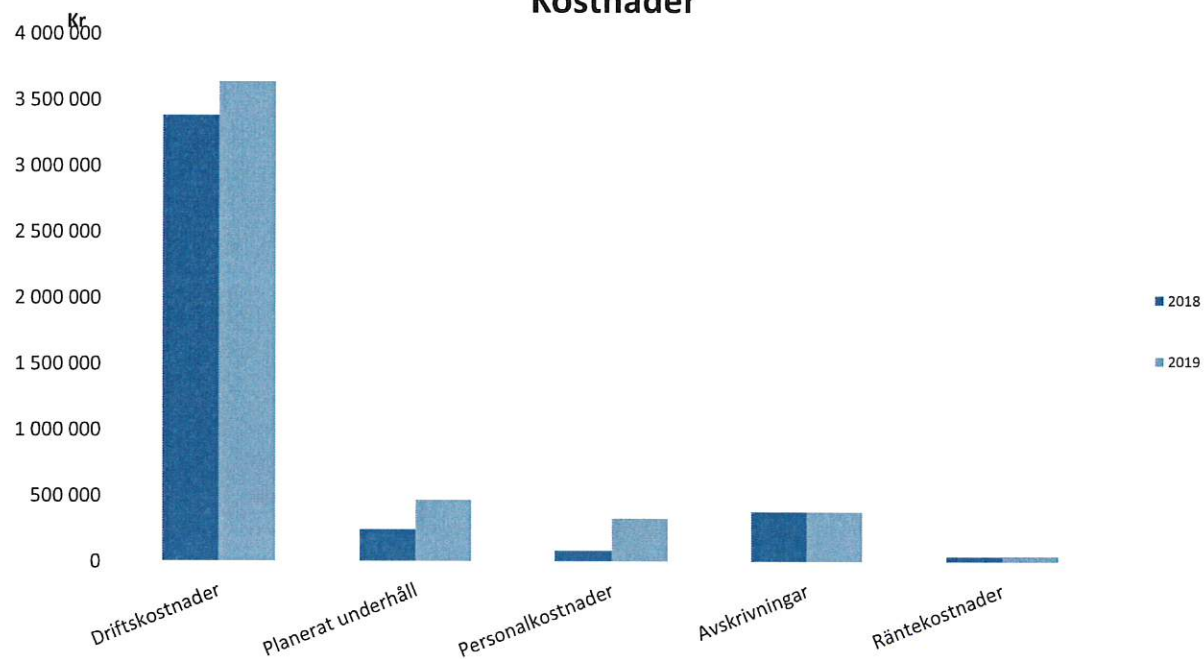
Aldor Henriksson

Av föreningen vald revisor

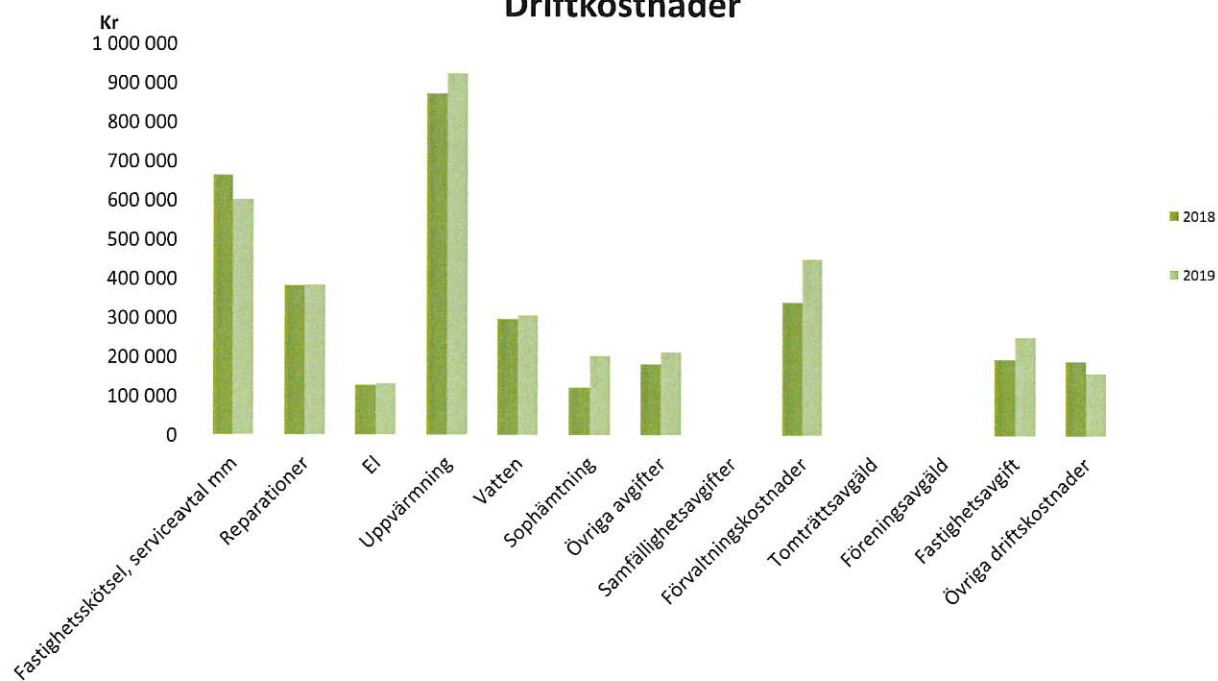


HSB Brf Hagahus i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Hagahus i Borlänge



92

KR/KVM

SPARANDE



380

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



148

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



460

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 92 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 380 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 1%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 148 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 460 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.