



## **HSB Bostadsrättsförening Hagahus i Borlänge**



Org.nr. 782600-1278

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2020-01-01—2020-12-31**

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 Engelbrektskatan 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.

Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötseln har besörjts HSB MälarDalarna. Städningen har besörjts av HSB MälarDalarna.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats i april 2020.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % den 1 januari 2014. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade avgifter under 2021. Årsavgifterna uppgår till 460 kr/kvm. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel och bredband själv.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 198 (194). 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 20 (24) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2020. I stämman deltog 19 (20) personer, varav 18 (19) röstberättigade medlemmar.

cc

### Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

|                    |                            | Vald tom årsstämman |
|--------------------|----------------------------|---------------------|
| Kjell Lundqvist    | ordförande                 | 2022                |
| Sören Risberg      | vice ordförande            | 2021                |
| Joachim Norelius   | sekreterare                | 2022                |
| Joakim Gran        | ledamot                    | 2021                |
| Tomas Axelsson     | ledamot                    | 2022                |
| Christer Björklund | utsedd av HSB Mälardalarna |                     |
| Birgitta Backboda  | suppleant                  | 2021                |
| Anna Norman        | suppleant                  | 2021                |

Styrelsen har under året hållit 11(11) sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kjell Lundqvist, Sören Risberg och Joachim Norelius, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Aldor Henriksson, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Valberedning har varit Stina Kizil, Göran Vestberg och Roger Olsson, Roger Olsson är sammankallande.

### Studie- och fritidsansvarig

Joakim Gran

### Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Kjell Lundqvist och Sören Risberg som suppleant.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har investerat i stambyte i låghusen som beräknas vara klart under 2021, höghuset sker under 2022.

### Årets underhåll

Nytt tak på lastkaj, Tempo lokal. Installation av ytterbelysning. Asfaltering och målning p-platser.

### Planerat Underhåll

Nytt staket Hagavägen. Ombyggnad lokal till uthyrningsrum. Nytt nyckelsystem.

### Historik, underhåll (år, åtgärd)

2004-2005 Installation av nya fönster.  
2006 Installation av säkerhetsdörrar i lägenheterna.  
2008 Byte av två cirkulationspumpar.

cc

- 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: blomlådor 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
- 2019 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 2021.

*ac*

### Flerårsöversikt

|                                        | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 836       | 4 867       | 4 889       | 5 049       | 5 023       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 515         | -7          | 799         | 946         | 1 011       |
| Avgiftsnivå kr/kvm                     | 460         | 460         | 460         | 460         | 460         |
| Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)     | 748         | 736         | 746         | 655         | 649         |
| Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)            | 351         | 380         | 367         | 393         | 419         |
| Soliditet %                            | 78          | 77          | 76          | 74          | 71          |
| Likviditet i %                         | 229         | 355         | 395         | 356         | 269         |
| Genomsnittlig skuldränta i %           | 1,24        | 1,31        | 1,14        | 1,45        | 1,62        |

### Förändring i eget kapital

|                                                      | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-<br/>avgifter</u> | <u>Yttre<br/>underhållsfond</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                              | 654 815         | 214 335                         | 6 826 582                       | 8 265 001                      | -7 454                    |
| 2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut               |                 |                                 |                                 | -7 454                         | 7 454                     |
| Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan |                 |                                 | 381 000                         | -381 000                       |                           |
| Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond   |                 |                                 | -275 121                        | 275 121                        |                           |
| <b>Årets resultat</b>                                |                 |                                 |                                 |                                | <b>514 538</b>            |
| Belopp vid årets slut                                | <b>654 815</b>  | <b>214 335</b>                  | <b>6 932 461</b>                | <b>8 151 668</b>               | <b>514 538</b>            |

### Resultatdisposition

*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel*

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 8 151 668 |
| Årets resultat      | 514 538   |

**Summa till stämmans förfogande** **8 666 206**

*Styrelsen föreslår följande disposition*

**Balanseras i ny räkning** **8 666 206**

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

lc

**HSB Brf Hagahus i Borlänge**

| <b>Resultaträkning</b>                                         |       | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 4 835 835                        | 4 867 328                        |
| Ovriga rörelseintäkter                                         | Not 3 | 20 902                           | 0                                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>4 856 737</b>                 | <b>4 867 328</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                                | Not 4 | -3 459 107                       | -3 641 284                       |
| Planerat underhåll                                             | Not 5 | -275 121                         | -471 525                         |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 6 | -184 397                         | -332 464                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 7 | -383 912                         | -383 915                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-4 302 537</b>                | <b>-4 829 188</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>554 201</b>                   | <b>38 139</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                      | Not 8 | 2 372                            | 2 601                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 9 | -42 035                          | -48 194                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-39 663</b>                   | <b>-45 593</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>514 538</b>                   | <b>-7 454</b>                    |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                                  |                                  |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -381 000                         | -381 000                         |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 275 121                          | 471 525                          |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | -105 879                         | 90 525                           |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>408 659</b>                   | <b>83 071</b>                    |

cc

**HSB Brf Hagahus i Borlänge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|                                      |        |                   |                   |
|--------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                            | Not 10 | 12 238 584        | 12 585 127        |
| Mark                                 | Not 11 | 840 903           | 840 903           |
| Markanläggningar                     | Not 12 | 934 927           | 972 296           |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 13 | 2 984 841         | 1 286 809         |
|                                      |        | <u>16 999 254</u> | <u>15 685 134</u> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

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

Summa anläggningstillgångar 16 999 754 15 685 634

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank        |        | 3 642 085        | 3 011 036        |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 15 | 45 170           | 39 965           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 58 539           | 29 447           |
|                                              |        | <u>3 745 794</u> | <u>3 080 448</u> |

Kortfristiga placeringar Not 16 600 000 2 600 000  
600 000 2 600 000

Summa omsättningstillgångar 4 345 794 5 680 448

**Summa tillgångar****21 345 548 21 366 082**

cc

**HSB Brf Hagahus i Borlänge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

*Bundet eget kapital*

Insatser

654 815

654 815

Upplåtelseavgifter

214 335

214 335

Underhållsfond

6 932 461

6 826 582

7 801 611

7 695 732

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 151 668

8 265 001

Årets resultat

514 538

-7 454

8 666 205

8 257 547

Summa eget kapital

16 467 816

15 953 279

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

1 273 181

2 346 125

1 273 181

2 346 125

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 19

1 976 746

1 177 374

Leverantörsskulder

271 182

240 151

Aktuell skatteskuld

110 306

63 792

Fond för inre underhåll

319 943

331 762

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

54 034

73 686

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

872 340

1 179 914

3 604 551

3 066 679

Summa skulder

4 877 732

5 412 804

**Summa eget kapital och skulder****21 345 548****21 366 082**

**HSB Brf Hagahus i Borlänge**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 514 538           | -7 454            |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 383 912           | 383 915           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 898 450           | 376 461           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -34 297           | 1 128             |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -261 500          | 573 991           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 602 653           | 951 580           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | -1 698 031        | -1 286 809        |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -1 698 031        | -1 286 809        |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -273 572          | -273 572          |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                | 0                 | 0                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -273 572          | -273 572          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-1 368 950</b> | <b>-608 801</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>5 611 035</b>  | <b>6 219 836</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>4 242 085</b>  | <b>5 611 035</b>  |

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).

**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 1,1 %

Markanläggningar 2,5 - 5%

**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.

**Skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) 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.

**HSB Brf Hagahus i Borlänge**

| <b>Noter</b> |                                      | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|--------------|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>               |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                          | 4 358 274                        | 4 363 470                        |
|              | Hyrer                                | 384 411                          | 445 946                          |
|              | Övriga avgifter                      | 0                                | 13 276                           |
|              | Övriga intäkter                      | 93 150                           | 44 636                           |
|              |                                      | <u>4 835 835</u>                 | <u>4 867 328</u>                 |
|              |                                      | <b>4 835 835</b>                 | <b>4 867 328</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>        |                                  |                                  |
|              | Återbäring Dalarnas försäkringsbolag | 20 902                           | 0                                |
|              |                                      | <u>20 902</u>                    | <u>0</u>                         |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftskostnader</b>               |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel, serviceavtal mm   | 517 630                          | 602 396                          |
|              | Reparationer                         | 404 032                          | 384 653                          |
|              | El                                   | 130 986                          | 133 704                          |
|              | Uppvärmning                          | 906 364                          | 925 398                          |
|              | Vatten                               | 315 093                          | 308 164                          |
|              | Sophämtning                          | 203 653                          | 204 627                          |
|              | Övriga avgifter                      | 202 736                          | 214 097                          |
|              | Förvaltningskostnader                | 400 818                          | 452 075                          |
|              | Fastighetsavgift                     | 253 850                          | 253 850                          |
|              | Övriga driftskostnader               | 123 945                          | 162 320                          |
|              |                                      | <u>3 459 107</u>                 | <u>3 641 284</u>                 |
| <b>Not 5</b> | <b>Planerat underhåll</b>            |                                  |                                  |
|              | Underhåll lokaler                    | 155 000                          | 90 437                           |
|              | Underhåll gemensamma utrymmen        | 0                                | 349 005                          |
|              | Underhåll installationer             | 0                                | 32 083                           |
|              | Underhåll huskropp utvändigt         | 31 250                           | 0                                |
|              | Underhåll markytor                   | 88 871                           | 0                                |
|              |                                      | <u>275 121</u>                   | <u>471 525</u>                   |

cc

**HSB Brf Hagahus i Borlänge**

| <b>Noter</b>                                         |                                                          | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 6</b>                                         | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                     |                                  |                                  |
|                                                      | <b>Förtroendevalda</b>                                   |                                  |                                  |
|                                                      | Styrelsearvode                                           | 94 848                           | 186 402                          |
|                                                      | Övriga arvoden                                           | 59 600                           | 91 288                           |
|                                                      | Revisorsarvode                                           | 4 000                            | 4 000                            |
|                                                      | Löner och andra ersättningar                             | 146                              | 260                              |
|                                                      | Sociala kostnader                                        | 25 603                           | 50 315                           |
|                                                      |                                                          | <b>184 197</b>                   | <b>332 264</b>                   |
|                                                      | <b>Övriga</b>                                            |                                  |                                  |
|                                                      | Pensionskostnader och förpliktelser                      | 200                              | 200                              |
|                                                      |                                                          | <b>200</b>                       | <b>200</b>                       |
|                                                      |                                                          | <b>184 397</b>                   | <b>332 464</b>                   |
| Föreningen har inte haft några anställda under året. |                                                          |                                  |                                  |
| <b>Not 7</b>                                         | <b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                                  |                                  |
|                                                      | Byggnader                                                | 346 543                          | 346 545                          |
|                                                      | Markanläggningar                                         | 37 369                           | 37 370                           |
|                                                      |                                                          | <b>383 912</b>                   | <b>383 915</b>                   |
| <b>Not 8</b>                                         | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                                  |                                  |
|                                                      | Ränteintäkter                                            | 2 372                            | 2 601                            |
|                                                      |                                                          | <b>2 372</b>                     | <b>2 601</b>                     |
| <b>Not 9</b>                                         | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                                  |                                  |
|                                                      | Räntekostnader långfristiga skulder                      | 42 035                           | 48 086                           |
|                                                      | Övriga finansiella kostnader                             | 0                                | 108                              |
|                                                      |                                                          | <b>42 035</b>                    | <b>48 194</b>                    |

10

**HSB Brf Hagahus i Borlänge**

| Noter                                                     | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 10 Byggnader</b>                                   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 29 181 044        | 29 181 044        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | 29 181 044        | 29 181 044        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                       | -16 595 917       | -16 249 372       |
| Årets avskrivningar                                       | -346 543          | -346 545          |
| Utgående avskrivningar                                    | -16 942 460       | -16 595 917       |
| <b>Bokfört värde</b>                                      | <b>12 238 584</b> | <b>12 585 127</b> |
| Taxeringsvärde för Tångringen 4 i Borlänge. Värdeår 1961. |                   |                   |
| Byggnad - bostäder hyreshus                               | 51 000 000        | 51 000 000        |
| Byggnad - lokaler                                         | 3 178 000         | 3 178 000         |
|                                                           | 54 178 000        | 54 178 000        |
| Mark - bostäder hyreshus                                  | 17 600 000        | 17 600 000        |
| Mark - lokaler                                            | 1 627 000         | 1 627 000         |
|                                                           | 19 227 000        | 19 227 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                     | 73 405 000        | 73 405 000        |
| <b>Not 11 Mark</b>                                        |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 840 903           | 840 903           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | 840 903           | 840 903           |
| <b>Bokfört värde</b>                                      | <b>840 903</b>    | <b>840 903</b>    |
| <b>Not 12 Markanläggningar</b>                            |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 1 194 782         | 1 194 782         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | 1 194 782         | 1 194 782         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                       | -222 486          | -185 116          |
| Årets avskrivningar                                       | -37 369           | -37 370           |
| Utgående avskrivningar                                    | -259 855          | -222 486          |
| <b>Bokfört värde</b>                                      | <b>934 927</b>    | <b>972 296</b>    |
| <b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>        |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 1 286 809         |                   |
| Årets investeringar                                       | 1 698 032         | 1 286 809         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | 2 984 841         | 1 286 809         |
| <b>Not 14 Aktier, andelar och värdepapper</b>             |                   |                   |
| 1 andel i HSB Mälardalarna                                | 500               | 500               |

cc

**HSB Brf Hagahus i Borlänge**

| Noter  |                                                                                                                                                                       | 2020-12-31     | 2019-12-31 |               |                     |                      |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|---------------|---------------------|----------------------|
| Not 15 | Övriga kortfristiga fordringar                                                                                                                                        |                |            |               |                     |                      |
|        | Skattekonto                                                                                                                                                           | 25 739         | 39 965     |               |                     |                      |
|        | Övriga fordringar                                                                                                                                                     | 19 431         | 0          |               |                     |                      |
|        |                                                                                                                                                                       | 45 170         | 39 965     |               |                     |                      |
| Not 16 | Kortfristiga placeringar                                                                                                                                              |                |            |               |                     |                      |
|        | HSB Mälardalarna, specialinlåning.                                                                                                                                    | 600 000        | 2 600 000  |               |                     |                      |
| Not 17 | Eget kapital                                                                                                                                                          |                |            |               |                     |                      |
|        |                                                                                                                                                                       | Uppl. avgifter | Insatser   | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat       |
|        | Belopp vid årets ingång                                                                                                                                               | 214 335        | 654 815    | 6 826 582     | 8 265 001           | -7 454               |
|        | Omföring av årets resultat enligt årstämma                                                                                                                            |                |            |               | -7 454              | 7 454                |
|        | Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut                                                                                                                            |                |            | -275 121      | 275 121             |                      |
|        | Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan                                                                                                                         |                |            | 381 000       | -381 000            |                      |
|        | Årets resultat                                                                                                                                                        |                |            |               |                     | 514 538              |
|        | Belopp vid årets slut                                                                                                                                                 | 214 335        | 654 815    | 6 932 461     | 8 151 668           | 514 538              |
| Not 18 | Långfristiga skulder till kreditinstitut                                                                                                                              |                |            |               |                     |                      |
|        | Låneinstitut                                                                                                                                                          | Lånenummer     | Ränta      | Konv.datum    | Belopp              | Nästa års amortering |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 10254          | 1,06%      | 2022-10-30    | 484 515             | 37 272               |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 70164          | 1,07%      | 2021-02-28    | 903 802             | 77 864               |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 933501         | 1,40%      | 2021-09-01    | 1 861 610           | 158 436              |
|        |                                                                                                                                                                       |                |            |               | 3 249 927           | 273 572              |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                                                                                                        |                |            |               | 1 273 181           |                      |
|        | 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 |                |            |               |                     |                      |
|        |                                                                                                                                                                       |                |            |               |                     | 1 882 067            |
|        | Ställda säkerheter                                                                                                                                                    |                |            |               |                     |                      |
|        | Parter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.                                                                                             |                |            |               |                     |                      |
|        | Fastighetsinteckningar                                                                                                                                                |                |            |               | 13 852 000          | 13 852 000           |
|        | varav frigjorda                                                                                                                                                       |                |            |               |                     |                      |
|        | Summa ställda säkerheter                                                                                                                                              |                |            |               | 13 852 000          | 13 852 000           |
| Not 19 | 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)                                                                                                       |                |            |               | 1 703 174           | 903 802              |
|        |                                                                                                                                                                       |                |            |               | 1 976 746           | 1 177 374            |
| Not 20 | Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                           |                |            |               |                     |                      |
|        | Arbetsgivaravgifter                                                                                                                                                   |                |            |               | 20 843              | 17 684               |
|        | Källskatt                                                                                                                                                             |                |            |               | 33 191              | 31 647               |
|        | Mervärdesskatt                                                                                                                                                        |                |            |               | 0                   | 11 550               |
|        | Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                           |                |            |               | 0                   | 12 805               |
|        |                                                                                                                                                                       |                |            |               | 54 034              | 73 686               |
| Not 21 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                          |                |            |               |                     |                      |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                       |                |            |               | 412 976             | 392 905              |
|        | Upplupna räntekostnader                                                                                                                                               |                |            |               | 1 362               | 1 804                |
|        | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                   |                |            |               | 458 002             | 785 205              |
|        |                                                                                                                                                                       |                |            |               | 872 340             | 1 179 914            |

cc



## HSB Brf Hagahus i Borlänge

## Noter

2020-12-31

2019-12-31

Borlänge, 2021-05-11

Kjell Lundqvist

Joachim Norellus

Joakim Gran

Christer Björklund

Sören Risberg

Thomas Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-14

Aldor Henriksson  
Av stämman vald revisorChristina Cederlöf  
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 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 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. Revisorens 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 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.

#### *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 i Borlänge för år 2020 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 revisionssed 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 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 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 14/5 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Aldor Henriksson

Av föreningen vald revisor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Hagahus i Borlänge



127

KR/KVM

SPARANDE



351

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



146

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



460

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

**[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)**

| NYCKELTAL                                                                                                                     | DEFINITION                                                                                                                                        | VARFÖR?                                                                                                                                                                                                                                 | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Sparande</b><br>127<br>kr/kvm            | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)                         | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.                                                                                                                                                    | 5 = > 250 kr/kvm<br>4 = 201 – 250 kr/kvm<br>3 = 151 – 200 kr/kvm<br>2 = 100 – 150 kr/kvm<br>1 = < 100 kr/kvm                                                                                                                                                      |
|  <b>Investeringsbehov</b><br><br>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. |
|  <b>Skuldsättning</b><br>351<br>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<br>4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm<br>3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm<br>2 = 10 000–15 000 kr/kvm<br>1 = > 15 000 kr/kvm                                                                                                                                     |
|  <b>Räntekänslighet</b><br><br>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 %<br>4 = 4 – 7 %<br>3 = 7 – 10 %<br>2 = 10 – 20 %<br>1 = > 20 %                                                                                                                                                                                           |
|  <b>Energikostnad</b><br><br>146<br>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.                                                                                                    |
|  <b>Tomträtt</b><br>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                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  <b>Arsavgift</b><br>460<br>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/ytte 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 andel av de totala 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.