



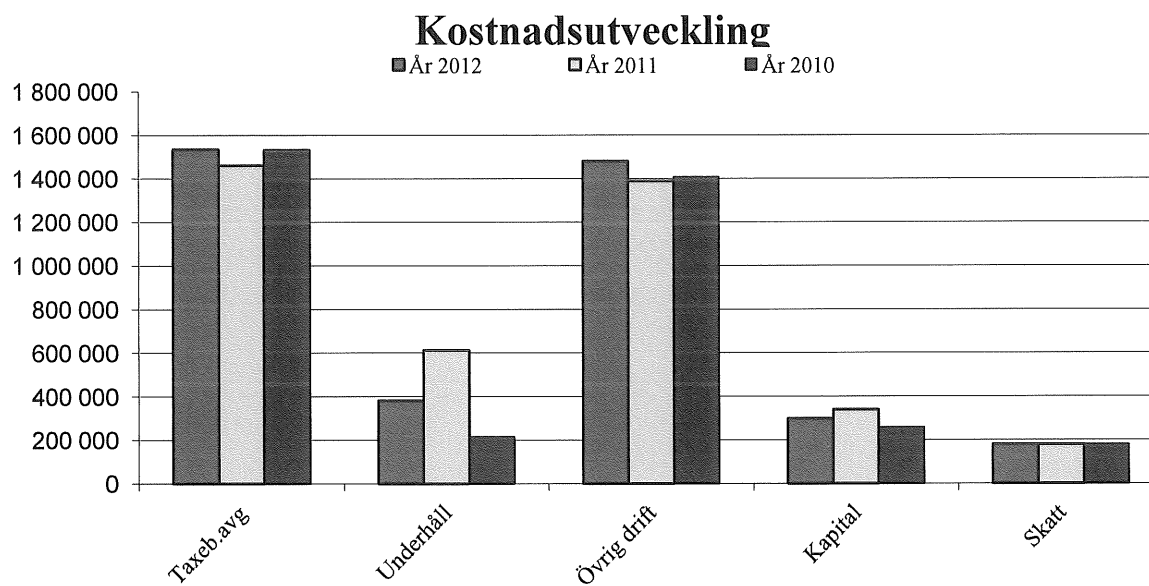
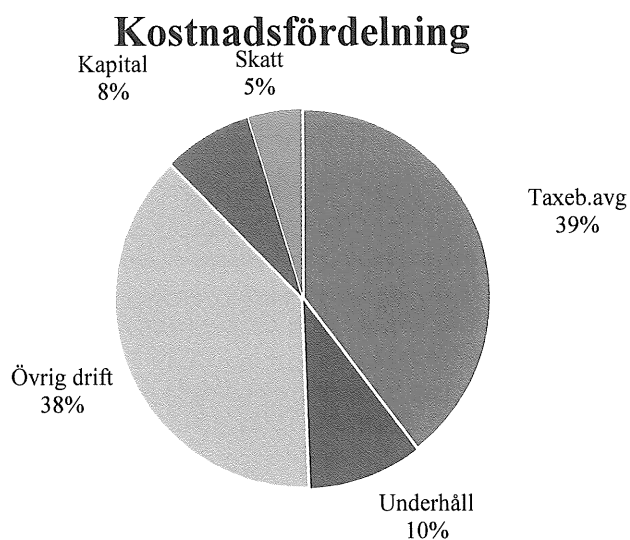
## **HSB Bostadsrättsförening Hagahus i Borlänge**



Org.nr. 782600-1278

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2012-01-01—2012-12-31**



### Nyckeltal

|                                 | 2012 | 2011  | 2010  | 2009  | 2008  |
|---------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Avg.nivå för bostäder, kr/kvm   | 463  | 463   | 463   | 463   | 463   |
| Fond för yttre underhåll kr/kvm | 923  | 935   | 958   | 970   | 953   |
| Lån per kvm                     | 974  | 1 036 | 1 105 | 1 171 | 1 240 |
| Kassalikviditet i %             | 208  | 295   | 244   | 255   | 217   |
| Genomsnittlig skuldränta i %    | 3,71 | 3,97  | 2,97  | 4,49  | 5,71  |

*Handwritten signature*

## Förvaltningsberättelse

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2012. I stämman deltog 45 (43) personer, varav 37 röstberättigade medlemmar.

### Verksamhetens art och inriktning

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           |
|               | 156          | 8 275 ,0        |

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Trygg Hansa.

Fastighetsskötseln har besörjts HSB Dalarna.

Städningen har besörjts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 1995 med 6 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2013 och beslutat att sänka avgifterna från januari 2013 med 2%. Årsavgifterna uppgår till 454 kr/kvm.

Tillägget för balkonginglasningen upphör enligt avtal 2017-12-31.

### Inre fonden

Styrelsen beslutade under 2012 att avskaffa inre fonden, vilket innebär att månadsavgifterna sänks med 2% från 1 januari 2013. Kvarvarande medel på inre fonden får förbrukas på vanligt sätt av respektive medlem.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 171 (169) . HSB Dalarna är medlem i föreningen. Under året har 17 (14) lägenhetsöverlåtelse skett.

64

### **Styrelse**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Håkan Helander       | ordförande            |
| Knud Jensen          | vice ordförande       |
| Jan Lindkvist        | sekreterare           |
| Marit Raninen-Lundin |                       |
| Anette Radesten      | t o m 10 maj          |
| Jonas Andersson      | fr o m 10 maj         |
| Thorbjörn Arleroth   | utsedd av HSB Dalarna |

Suppleanter har varit:

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Conny Gustafsson  |               |
| Jonas Andersson   | t o m 10 maj  |
| Lillemor Silverin | fr o m 10 maj |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Håkan Helander, Knud Jensen och Jan Lindkvist samt suppleanterna Lillemor Silverin och Conny Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 12 (11) sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Håkan Helander, Knud Jensen, Jonas Andersson (fr o m 10 maj) och Marit Raninen-Lundin, två i förening.

### **Revisorer**

Revisor har varit Ann Dahlman med Ronny Lindeberg som supplant, valda av föreningen samt Bo Revision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Olov Karls, Birgitta Backboda och Sören Risberg med Göran Dalestedt som suppleant.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit styrelsen.

### **Studie- och fritidsansvarig**

Studie- och fritidsansvarig är Jan Lindkvist.

### **Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Håkan Helander med Knud Jensen som suppleant.



## Ekonomi

### Historik, underhåll

| År        | Åtgärd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2003      | Fastighetsnät anslutet till Bitnet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2004-2005 | Installation av nya fönster.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2006      | Installation av säkerhetsdörrar i lägenheterna.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2007      | Upprättat underhållsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2008      | Byte av två cirkulationspumpar.<br>PVC- och OVK-besiktningar utförda.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2009      | Nytt låssystem i föreningen.<br>Nya torktumlare i tvättstugorna.<br>Styr- och reglersystem för värme och vatten utbytt.<br>Energibesiktning av fastigheten med gott resultat.                                                                                                                                                                |
| 2010      | Brandsläckare i alla trapphus, brandvarnare i alla lägenheter.<br>Nya ventilationsfläktar, rengöring ventilationskanaler, utbyte ventiler.<br>Byte av cirkulationspump.<br>Fönsterbyte gavellägenheter, Hagavägen 27.<br>Tydlig skyltning i källsorteringsgården.                                                                            |
| 2011      | Isolering av vindarna till Engelbrektsgatan Engelbrektsgatan 15-17-19.<br>Byte av cirkulationspump.<br>Uppröjning och renovering av vicevårdskontoret.<br>Klottersanering.<br>Rengöring av gemensamma garaget.<br>Bortkörning av bråte från höghusvinden samt ur förrådet Hagavägen 15.<br>Kontroll av tak och takpannor på föreningens hus. |

### Årets underhåll

- Renovering av avloppen i affärshuset.
- Nedtagning av björkarna på innergården och plantering av nya träd.
- Helhetslösning för utemiljön.
- Lägenhet på Hagavägen 23 renoverad efter brand.
- Erbjudande om kostnadsfri reparation av rinnande toaletter.
- Nya tvättmaskiner till tvättstugan i höghuset.
- Ny ventilations- och kylanläggning i Tempo, delad kostnad.
- Container för medlemmarnas grovsopor en helg i oktober.

### Planerat underhåll

- Fönsterbyte affärshuset, Hagavägen 15 och 23.
- Byte av värmeväxlare.
- De yttre avloppen till affärshuset behöver åtgärdas.

### Ekonomiförvaltning via HSB

Från och med hösten 2007 använder föreningen HSB:s elektroniska fakturahantering och via en särskild styrelsewebb kan styrelsen dagligen följa upp samtliga ekonomiska transaktioner och göra kontogranskning.

Föreningen har också tecknat avtal med HSB om medelshantering och kapitalförmedling, vilket innebär att HSB på vårt uppdrag binder en del av våra likvida medel i kapitalplaceringar, vilket ger oss bättre räntetäkter.

### Övrigt

Föreningen har eget fastighetsnät för bredband anknuten till Bitnet. Ca 100 lägenheter är uppkopplade.

### Slutord

Till sist hoppas styrelsen att alla medlemmar fortsätter att engagera sig i sitt boende och att vi gemensamt vårdar våra fastigheter och kringområden så att vi skapar en bra bomiljö samtidigt som vi håller driftskostnaderna nere.

Styrelsen tackar medlemmarna för visat förtroende.

### Förslag till resultatdisposition

#### Yttre fond och balanserat resultat

Fritt eget kapital vid årets början 3 608 029

#### Styrelsens behandling av yttre fond

|                                                                   |                |        |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|--------|
| Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd underhållsplan | -288 000       |        |
| Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond    | <u>381 611</u> |        |
| Förändring av yttre fond (ökning i - / minskning i +)             | 93 611         | 93 611 |

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat efter disposition av yttre fond | <u>3 701 640</u> |
|-----------------------------------------------------|------------------|

|                |         |
|----------------|---------|
| Årets resultat | 360 106 |
|----------------|---------|

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Totalt att disponera | <u>4 061 746</u> |
|----------------------|------------------|

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Styrelsen föreslår att det samlade resultatet balanseras i ny räkning | 4 061 746 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|

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

| Resultaträkning                                |       | 2012       | 2011       |
|------------------------------------------------|-------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                | Not 1 | 4 980 427  | 4 896 404  |
| <b>Fastighetskostnader</b>                     |       |            |            |
| Drift                                          | Not 2 | -3 016 083 | -2 850 861 |
| Planerat underhåll                             | Not 3 | -381 611   | -612 863   |
| Fastighetsskatt/avgift                         |       | -180 160   | -180 160   |
| Avskrivningar                                  | Not 4 | -861 741   | -866 368   |
| Summa fastighetskostnader                      |       | -4 439 595 | -4 510 252 |
| Rörelseresultat                                |       | 540 831    | 386 152    |
| <b>Finansiella poster</b>                      |       |            |            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 5 | 118 253    | 64 573     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 6 | -298 979   | -339 924   |
| Summa finansiella poster                       |       | -180 725   | -275 351   |
| Resultat efter finansiella poster / före skatt |       | 360 106    | 110 801    |
| Årets resultat                                 |       | 360 106    | 110 801    |

| Balansräkning                                |        | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                   |                   |
| Byggnader och ombyggnader                    | Not 7  | 14 427 444        | 15 281 685        |
| Mark                                         |        | 840 903           | 840 903           |
| Markanläggningar                             | Not 8  | 292 500           | 0                 |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | Not 9  | 365 814           | 0                 |
|                                              |        | <u>15 926 660</u> | <u>16 122 588</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                   |                   |
| Andel i HSB Dalarna                          |        | 500               | 500               |
| Långfristiga placeringar                     | Not 10 | 2 000 000         | 0                 |
|                                              |        | <u>2 000 500</u>  | <u>500</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |        | <b>17 927 160</b> | <b>16 123 088</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 5 574             | 460               |
| Avräkningskonto HSB Dalarna                  |        | 881 923           | 3 244 401         |
| Skattefordringar                             |        | 21 536            | 21 536            |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 36 970            | 337               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 54 732            | 47 077            |
|                                              |        | <u>1 000 735</u>  | <u>3 313 811</u>  |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 13 | 3 300 000         | 3 000 000         |
| <i>Kassa och bank</i>                        | Not 14 | 2 000             | 2 000             |
|                                              |        | <u>2 000</u>      | <u>2 000</u>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |        | <b>4 302 735</b>  | <b>6 315 811</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b>22 229 895</b> | <b>22 438 898</b> |

*Handwritten signature*

| Balansräkning | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

**Eget kapital och skulder**

| Eget kapital               | Not 15 |                   |                   |
|----------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i> |        |                   |                   |
| Insatser                   |        | 654 815           | 654 815           |
| Upplåtelseavgifter         |        | 214 335           | 214 335           |
| Yttre underhållsfond       |        | 7 641 889         | 7 735 500         |
|                            |        | <u>8 511 039</u>  | <u>8 604 650</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>  |        |                   |                   |
| Balanserat resultat        |        | 3 701 640         | 3 497 228         |
| Årets resultat             |        | 360 106           | 110 801           |
|                            |        | <u>4 061 746</u>  | <u>3 608 029</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>  |        | <b>12 572 785</b> | <b>12 212 679</b> |

**Skulder**

|                                                          |        |                  |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                              |        |                  |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | Not 16 | 7 649 847        | 8 110 193         |
|                                                          |        | <u>7 649 847</u> | <u>8 110 193</u>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                              |        |                  |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut |        | 415 320          | 459 736           |
| Leverantörsskulder                                       |        | 467 088          | 462 554           |
| Fond för inre underhåll                                  |        | 665 620          | 654 067           |
| Övriga skulder                                           | Not 17 | 67 687           | 70 507            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | Not 18 | 391 548          | 469 163           |
|                                                          |        | <u>2 007 264</u> | <u>2 116 027</u>  |
| <b>Summa skulder</b>                                     |        | <b>9 657 111</b> | <b>10 226 220</b> |

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> |  | <b>22 229 895</b> | <b>22 438 898</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

**Ställda säkerheter**

|                |            |            |
|----------------|------------|------------|
| Uttagna panter | 13 852 000 | 13 852 000 |
| Ställda panter | 13 852 000 | 13 852 000 |

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

69

### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

#### Ombyggnader /markanläggningar

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 5-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med BFNAR 2003:3.

Tidigare har stämman ansetts som beslutande organ gällande omföringar, men 2011 har principerna ändrats så att styrelsen nu anses som beslutande organ.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas därför av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Omföring från yttre fond beslutas av styrelsen.

#### Statlig inkomstskatt

Från och med 2010 upphörde beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet. På eventuella andra finansiella intäkter kan beskattning ske.

### Ovriga bokslutskommentarer

| Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader | 2012          | 2011          |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Förtroendevalda</b>                                   |               |               |
| Styrelsearvode                                           | 69 750        | 67 009        |
| Mötesarvode                                              | 4 850         | 8 500         |
| Övriga ersättningar                                      | 10 875        | 16 875        |
| Revisorsarvode                                           | 4 000         | 4 000         |
|                                                          | <hr/> 89 475  | <hr/> 96 384  |
| <b>Övriga anställda</b>                                  |               |               |
| Löner och ersättningar                                   | 1 020         | 1 251         |
| Pensionskostnader och förpliktelser                      | 450           | 450           |
|                                                          | <hr/> 1 470   | <hr/> 1 701   |
| Sociala kostnader                                        | 18 132        | 21 329        |
| <b>Totalt</b>                                            | <hr/> 109 077 | <hr/> 119 414 |

Löner och arvoden ingår i not 2 Drift.

| Noter                                                    | 2012             | 2011             |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                             |                  |                  |
| Årsavgifter                                              | 4 364 244        | 4 364 244        |
| Hyrer                                                    | 476 112          | 477 263          |
| Övriga intäkter                                          | 240 410          | 147 202          |
| Bruttoomsättning                                         | 5 080 766        | 4 988 709        |
| Avsatt till inre fond                                    | -90 001          | -90 001          |
| Hyresbortfall                                            | -10 339          | -2 305           |
|                                                          | <b>4 980 427</b> | <b>4 896 404</b> |
| <b>Not 2 Drift</b>                                       |                  |                  |
| Personalkostnader                                        | 19 602           | 23 380           |
| Fastighetsskötsel, besiktningar mm                       | 370 015          | 355 892          |
| Löpande underhåll                                        | 436 889          | 332 258          |
| Taxebundna kostnader:                                    |                  |                  |
| El                                                       | 158 269          | 163 389          |
| Uppvärmning                                              | 931 706          | 870 875          |
| Vatten                                                   | 332 154          | 319 093          |
| Sophämtning                                              | 113 721          | 107 746          |
| Förvaltningskostnader inkl styrelse- och revisionsarvode | 325 720          | 320 173          |
| Övriga driftskostnader                                   | 328 007          | 358 054          |
|                                                          | <b>3 016 083</b> | <b>2 850 861</b> |
| <b>Not 3 Planerat underhåll</b>                          |                  |                  |
| Utfört underhåll gemensamma utrymmen                     | 54 343           | 0                |
| Utfört underhåll installationer                          | 275 467          | 603 822          |
| Utfört underhåll mark                                    | 42 453           | 0                |
| Utfört underhåll övrigt                                  | 9 348            | 9 041            |
|                                                          | <b>381 611</b>   | <b>612 863</b>   |
| <b>Not 4 Avskrivningar</b>                               |                  |                  |
| Byggnader och ombyggnader                                | 861 741          | 866 368          |
|                                                          | <b>861 741</b>   | <b>866 368</b>   |
| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>   |                  |                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Dalarna                | 10 107           | 22 575           |
| Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar          | 107 511          | 41 695           |
| Ränteintäkter skattekonto                                | 635              | 303              |
|                                                          | <b>118 253</b>   | <b>64 573</b>    |
| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>  |                  |                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                      | 298 979          | 339 924          |
|                                                          | <b>298 979</b>   | <b>339 924</b>   |

*Handwritten signature*

| Noter                                                         | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och ombyggnader</b>                        |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 6 019 797         | 6 019 797         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                      | 6 019 797         | 6 019 797         |
| Ingående anskaffningsvärde ombyggnader                        | 22 113 265        | 21 613 265        |
| Årets investeringar                                           | 0                 | 500 000           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                      | 22 113 265        | 22 113 265        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader | -12 851 377       | -11 985 009       |
| Årets avskrivningar                                           | -854 241          | -866 368          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                           | -13 705 618       | -12 851 377       |
| <b>Bokfört värde</b>                                          | <b>14 427 444</b> | <b>15 281 685</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                         |                   |                   |
| Byggnad                                                       | 31 385 000        | 31 385 000        |
| Mark                                                          | 8 951 000         | 8 951 000         |
| <b>Taxeringsvärde totalt</b>                                  | <b>40 336 000</b> | <b>40 336 000</b> |
| <b>Not 8 Markanläggningar</b>                                 |                   |                   |
| Ny uteplats                                                   | 300 000           | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                      | 300 000           | 0                 |
| Årets avskrivningar                                           | -7 500            | 0                 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                           | -7 500            | 0                 |
| <b>Bokfört värde</b>                                          | <b>292 500</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>             |                   |                   |
| Ventilation                                                   | 0                 | 511 159           |
| Ovan nyanläggning aktiverad                                   |                   | -511 159          |
| Avlopp, affärshuset                                           | 365 814           | 0                 |
|                                                               | <b>365 814</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>                 |                   |                   |
| Kapitalplacering i HSB Dalarna                                | 2 000 000         | 0                 |
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>                  |                   |                   |
| Skattekonto                                                   | 36 970            | 337               |
|                                                               | <b>36 970</b>     | <b>337</b>        |
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>    |                   |                   |
| Upplupna ränteintäkter                                        | 14 154            | 0                 |
| Förutbetald kabel-TV                                          | 27 525            | 0                 |
| Förutbetald fastighetsförsäkring                              | 10 886            | 36 109            |
| Felaktig amortering Stadshypotek                              | 2 167             |                   |
| Förutbetald hissbesiktning                                    | 0                 | 10 968            |
|                                                               | <b>54 732</b>     | <b>47 077</b>     |
| <b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>                        |                   |                   |
| Kortfristig placering i HSB Dalarna                           | 3 300 000         | 3 000 000         |
| <b>Not 14 Kassa och Bank</b>                                  |                   |                   |
| Handkassa                                                     | 2 000             | 2 000             |
|                                                               | <b>2 000</b>      | <b>2 000</b>      |

*Ug*

**Noter** **2012-12-31** **2011-12-31**

**Not 15 Förändring av eget kapital**

|                                       | Insatser och<br>upplåtelseavg | Yttre<br>underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång               | 869 150                       | 7 735 500               | 3 497 228              | 110 801        |
| 2011 års vinstdisp enlig stämmobeslut |                               |                         | 110 801                | -110 801       |
| Årets omfööring enligt styrelsebeslut |                               | -93 611                 | 93 611                 |                |
| Årets resultat                        |                               |                         |                        | 360 106        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>          | <b>869 150</b>                | <b>7 641 889</b>        | <b>3 701 640</b>       | <b>360 106</b> |

**Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut                                   | Räntesats | Konv.datum | Kapitalskuld     | Kapitalskuld     |
|------------------------------------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek 17-609-121939                     | 3,06%     | 2013-01-29 | 491 190          | 600 346          |
| Stadshypotek 17-609-234527                     | 2,70%     | 2013-10-30 | 784 651          | 791 152          |
| Stadshypotek 17-609-409846                     | 3,50%     | 2014-09-01 | 876 560          | 923 312          |
| Stadshypotek 17-609-409844                     | 3,50%     | 2014-09-01 | 2 146 168        | 2 260 632        |
| Stadshypotek 17-609-127968                     | 3,11%     | 2013-01-09 | 637 500          | 693 750          |
| Stadshypotek 17-609-492745                     | 3,72%     | 2012-09-03 | 0                | 2 309 834        |
| Stadshypotek 17-609-591710                     | 3,23%     | 2015-09-01 | 3 129 098        | 0                |
| Stadshypotek 17-609-492746                     | 4,28%     | 2012-03-01 | 0                | 990 903          |
|                                                |           |            | 8 065 167        | 8 569 929        |
| Kortfristig del av långfristig skuld           |           |            | 415 320          | 459 736          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del |           |            | <b>7 649 847</b> | <b>8 110 193</b> |

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Mervärdesskatt | 67 687        | 70 507        |
|                | <b>67 687</b> | <b>70 507</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

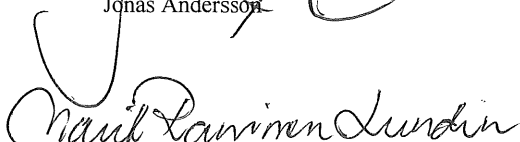
|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 359 688        | 434 188        |
| Upplupna räntekostnader         | 15 885         | 24 230         |
| Upplupet revisionsarvode        | 11 150         | 10 745         |
| Extra arbeten inkl soc avgifter | 4 825          | 0              |
|                                 | <b>391 548</b> | <b>469 163</b> |

*leg*

Borlänge den 3/3 2013

  
Håkan Helander

  
Jonas Andersson

  
Marit Ranninen-Lundin

  
Jan Lindkvist

  
Knud Jensen

  
Thorbjörn Arleroth

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 6/3 2013

  
Ann Dahlman  
Av föreningen vald revisor

  
Hans Kypengren  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagahus, 782600-1278.

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagahus för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Hagahus för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

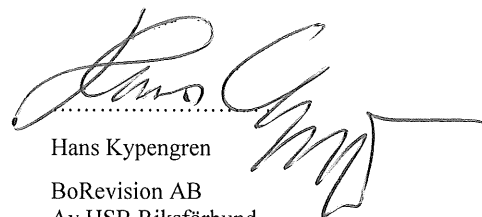
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Borlänge den 6 / 3 2013



Ann Dahlman

Av föreningen vald  
revisor



Hans Kypengren

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor