



HSB Bostadsrättsförening Häggen i Hedemora



Org.nr. 782000-0557

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Hedemora vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 1959-07-03. Häggen 9 och Häggen 10 i Hedemora kommun med adresserna Borganäsvägen 13 A-B och Stationsgatan 6. Föreningen innehåller 22 lägenheter med bostadsrätter samt 3 lokaler med hyresrätt och 10 garage.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	4	99,5
3 rum och kök	6	442,5
4 rum och kök	11	1 018,0
5 rum och kök	1	114,0
Bostäder	22	1 674,0
Lokaler	3	88,0

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Alf Karlsson och Rolf Elestrand.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Städningen har ombesörjts av LF Allservice i Hedemora.

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2015 och reviderades 2018.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade 2018. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om att höja avgiften 2 % from 2020-01-01. Årsavgifterna uppgår efter det till i genomsnitt 649 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme och delvis kabel-tv/bredband.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 34 (33). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Under året har 3 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. I stämman deltog 17 (23). medlemmar.

2019-10-23 hölls en extra stämma där togs beslut ett av två att ändra föreningens stadgar till att årsavgifterna ska fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal istället för insats. Beslut två av två togs vid extra stämman 2020-03-02. I samband med detta togs även beslut att döda hyreslokalerna nr 9001 och 9002 och upplåta de f.d. lokalerna till bostadsrättslägenheter samt anta nya andelstal för hela föreningen. 

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		Vald tom stämman
Alf Karlsson	ordförande	2020
Ann Johansson	sekreterare	2021
Mats Marcus	vice ordförande	2020
Rune Gustavsson	ledamot	2021
Marianne Herr	ledamot	2020
Åsa Axelsson	utsedd av HSB Mälardalarna	

Suppleanter har varit:

Lars Lidholm	2020
Inger Wilstrand	2020

Styrelsen har under året hållit 5 (7) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Rune Gustavsson, Mats Marcus, Ann Johansson och Alf Karlsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Curt Karlsson vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Maja Greta Karlsson och Barbro Elestrand.

Studieorganisatör

Styrelsen har varit studieorganisatör.

Vicevärd

Vicevärd har varit Alf Karlsson.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Alf Karlsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Installering Bauer vattenbehandling för värme och tappvatten

Planerat underhåll

Målning av trapphus

Historik, underhåll (årtal o. åtgärd)

2004	Fönsterbyte.
2005	Värmeväxlare med styrning.
2006	Nya ventiler på element o rör.
2009	Nya tak på båda husen med plåtarbeten.
2009	Ny puts på grunden.
2009	Nytt sophus.
2012	Nya garageportar.
2014	Byte av utebelysning till led.
2017	Stamrenovering
2018	Utbyte avloppsledningar
2018	Byte till säkerhetsdörrar i lägenheterna

Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	1 136	1 132	1 134	942	958
Resultat efter finansiella poster, tkr	48	153	430	110	254
Avgiftsnivå kr/kvm	637	637	637	526	511
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	639	628	594	518	443
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	3 802	3 882	3 964	4 046	960
Soliditet %	21	20	18	13	36
Likviditet i %	94	111	138	185	350
Genomsnittlig skuldränta i %	1,66	1,76	1,96	2,08	2,87

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 600	1 106 022	450 931	152 708
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			152 708	-152 708
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-25 714	25 714	
Avsättning till fond för yttre uh enl. underhållsplan		45 000	-45 000	
Årets resultat				47 710
Belopp vid årets slut	57 600	1 125 308	584 353	47 710

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	603 639
Disponerat ur UH-fonden	25 714
Avsatt till UH-fonden	- 45 000
Årets resultat	47 710
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	632 063

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 632 063

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 125 308 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 28 424 kr,
se resultaträkningen.

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

cc



HSB Brf Häggen i Hedemora

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 135 628	1 132 413
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 073
Summa rörelseintäkter		1 135 628	1 141 486
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-699 248	-632 826
Planerat underhåll	Not 5	-25 714	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-53 553	-51 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-196 988	-182 883
Summa rörelsekostnader		-975 503	-867 313
Rörelseresultat		160 126	274 173
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-112 416	-121 465
Summa finansiella poster		-112 416	-121 465
Årets resultat		47 710	152 708
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-45 000	-60 000
Disposition underhållsfond		25 714	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-19 286	-60 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		28 424	92 708

ce



HSB Brf Häggen i Hedemora

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	8 317 123	8 312 804
Mark	Not 10	86 000	86 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	0	12 625
		<u>8 403 123</u>	<u>8 411 429</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 403 623</u>	<u>8 411 929</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		327 671	445 287
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	78 135	56 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 675	25 945
		<u>437 481</u>	<u>528 109</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>437 481</u>	<u>528 109</u>
Summa tillgångar		<u>8 841 104</u>	<u>8 940 038</u>

cc



HSB Brf Håggen i Hedemora

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

57 600

57 600

Underhållsfond

1 125 308

1 106 022

1 182 908

1 163 622

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

584 353

450 931

Årets resultat

47 710

152 708

632 063

603 639

Summa eget kapital

1 814 971

1 767 262

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

5 041 572

1 553 683

5 041 572

1 553 683

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 657 135

5 286 708

Leverantörsskulder

14 633

19 495

Aktuell skatteskuld

0

15 475

Fond för inre underhåll

127 286

116 282

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

18 429

8 169

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

167 078

172 965

1 984 561

5 619 094

Summa skulder

7 026 133

7 172 777

Summa eget kapital och skulder

8 841 104

8 940 038

ce

**HSB Brf Häggen i Hedemora**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	47 710	152 708
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	196 988	182 883
Kassaflöde från löpande verksamhet	244 698	335 591
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 987	5 344
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 959	-17 102
Kassaflöde från löpande verksamhet	212 751	323 833
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-188 682	-326 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-188 682	-326 625
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-141 684	-144 708
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-141 684	-144 708
Årets kassaflöde	-117 615	-147 500
Likvida medel vid årets början	445 287	592 787
Likvida medel vid årets slut	327 671	445 287

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

cc

**HSB Brf Häggen i Hedemora****Noter**

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.
Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:
Byggnader 2,0 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har inte något skattemässigt underskott.

Övrigt

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

cc



HSB Brf Häggen i Hedemora

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 065 684	1 065 684
	Hyrer	96 732	96 008
	Övriga avgifter	26 400	26 400
	Övriga intäkter	3 488	1 593
	Bruttoomsättning	1 192 304	1 189 685
	Hysesbortfall	-45 672	-46 268
	Avsatt till inre fond	-11 004	-11 004
		1 135 628	1 132 413
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	0	3 670
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	5 403
		0	9 073
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	68 240	75 996
	Reparationer	11 947	6 604
	El	26 269	23 499
	Uppvärmning	209 215	218 728
	Vatten	69 995	66 464
	Sophämtning	30 155	29 802
	Övriga avgifter	29 336	65 005
	Förvaltningskostnader	97 501	96 860
	Fastighetsavgift	27 893	21 145
	Övriga driftskostnader	128 696	28 723
		699 248	632 826
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	25 714	0
		25 714	0
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	25 000	21 000
	Övriga arvoden	20 100	19 775
	Revisorsarvode	0	2 000
	Sociala kostnader	8 253	8 629
		53 353	51 404
	Övriga		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		200	200
		53 553	51 604
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	196 988	170 683
	Restvärdesavskrivning	0	12 200
		196 988	182 883
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	112 326	121 465
	Övriga finansiella kostnader	90	0
		112 416	121 465

cc



HSB Brf Häggen i Hedemora

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 746 797	9 446 297
Årets nyanskaffning	201 307	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	314 000
Årets utrangering	0	-13 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 948 104	9 746 797
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 433 993	-1 264 610
Årets restvärdesavskrivning	0	1 300
Årets avskrivningar	-196 988	-170 683
Utgående avskrivningar	-1 630 981	-1 433 993
Bokfört värde	8 317 123	8 312 804
Taxeringsvärde för Häggen 9 och Häggen 10 i Hedemora. Vårdeår 1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	6 600 000	5 000 000
Byggnad - lokaler	117 000	120 000
	6 717 000	5 120 000
Mark - bostäder hyreshus	2 061 000	1 455 000
Mark - lokaler	74 000	58 000
	2 135 000	1 513 000
Taxeringsvärde totalt	8 852 000	6 633 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	86 000	86 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 000	86 000
Bokfört värde	86 000	86 000
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	12 625	0
Årets investeringar	0	326 625
Omklassificeringar	-12 625	-314 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	12 625
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	36 677	27 479
Skattekonto	41 458	29 399
	78 135	56 878

cc



HSB Brf Hågen i Hedemora

Noter		2019-12-31		2018-12-31	
Not 14 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	57 600	1 106 022	450 931	152 708
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				152 708	-152 708
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-25 714	25 714	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			45 000	-45 000	
Årets resultat					47 710
Belopp vid årets slut	0	57 600	1 125 308	584 353	47 710
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	859385	1,70%	2020-06-30	1 553 183	34 708
Swedbank	2951596499	1,38%	2022-05-25	5 145 524	103 952
				6 698 707	138 660
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 041 572	
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					6 005 407
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.				7 166 300	7 166 300
Fastighetsinteckningar					
Summa ställda säkerheter				7 166 300	7 166 300
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				138 660	144 708
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 518 475	5 142 000
				1 657 135	5 286 708
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				6 849	7 634
Källskatt				11 460	0
Övriga kortfristiga skulder				120	535
				18 429	8 169
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				88 448	72 692
Upplupna räntekostnader				5 263	11 592
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				73 367	88 681
				167 078	172 965

cc



HSB Brf Häggen i Hedemora

Noter

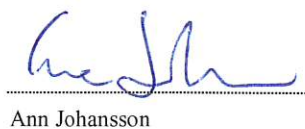
2019-12-31

2018-12-31

Hedemora den 30,4 2020



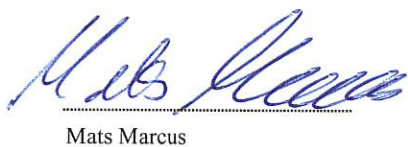
Alf Karlsson



Ann Johansson



Rune Gustavsson



Mats Marcus



Marianne Herr



Åsa Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30,4 2020



2020-05-20

Curt Karlsson
Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Håggen i Hedemora org.nr. 782000-0557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Håggen i Hedemora för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

cc

- 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 Häggen i Hedemora för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Hedemora den 20 / 5 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

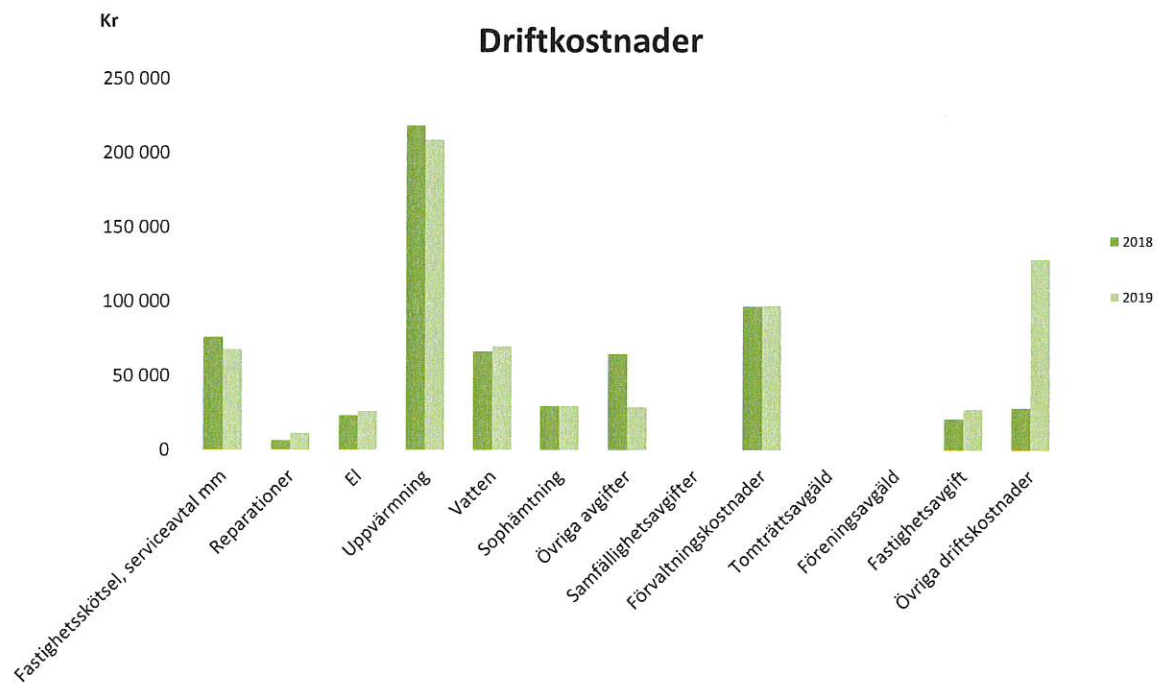
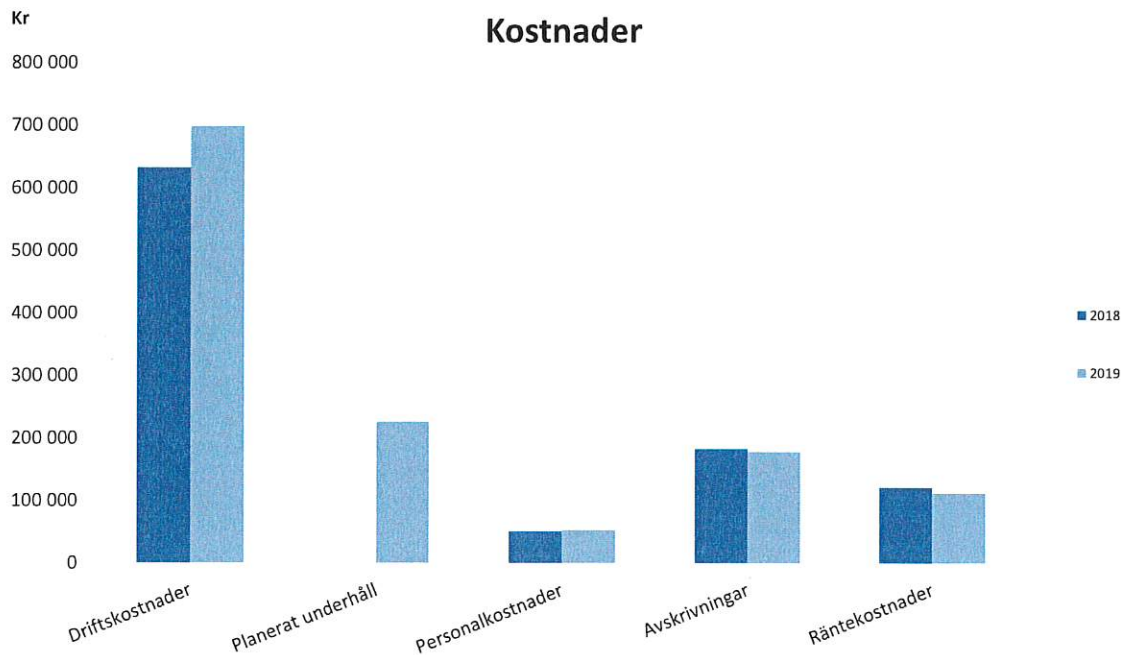


Curt Karlsson

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Häggen i Hedemora





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Häggen i Hedemora



153
KR/KVM
SPARANDE



3802
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



173
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



637
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 153 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3802 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 173 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 637 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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