



Org Nr: 716000-0381

# Styrelsen för HSB Brf Hägern i Täby

Org.nr: 716000-0381

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen har 4 punkthus byggda år 1961 på fastigheterna Klaffen 1 och Klaffen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Föreningens adress är Radarvägen 18–24 i Täby.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen har sitt säte i Täby.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia. I Föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<u>Objekt</u>	<u>Antal</u>	<u>Kvm</u>	
Bostadsrätter	132	8 498,5	
Förråd	2	11	
Hyseslokaler Rv.18	2	140	f.n. outhyrda under ombyggnad

Utöver bostadsrätter och lokaler finns i föreningen 87 st parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar, 3 st tvättstugor, 1 st motionsrum samt 1 st styrelserum.

### *Förvaltning*

#### *Teknisk administrativ förvaltning*

HSB Stockholm har under 2020 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Helene Osagie. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 191 625 kr (2019 175 208 kr).

#### *Ekonomisk förvaltning*

HSB Stockholm har under 2020 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 195 625 kr (2018: 184 812 kr).

#### *Fastighetsskötsel*

HSB Stockholm har under 2020 svarat för skötseln av våra fastigheter. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 205 825 kr (2019: 195 625 kr).

#### *Trädgårdsskötsel*

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholms



tekniska förvaltning. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 133 124 kr (2019: 144 932 kr).

Efter tidigare stämmobeslut har föreningen en trädgårdsgrupp bestående av 3 frivilliga medlemmar som åtagit sig att utföra extra trädgårdsskötsel av föreningens planteringar.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### *Genomfört och planerat underhåll*

Under året har arbetet fortsatt med lokalerna i hus 18 som ska ombildas till 2 stycken bostadsrätter

Efter beslut från årsstämman 2019 skulle föreningen installera solceller på 3 av taken i föreningen. Detta arbete är klart. Föreningen har beviljats solcellsstöd från Länsstyrelsen på 405 000 kr.

Föreningen har utökat parkeringsplatser med 4 stycken, där gamla containern stod.

### *Övriga väsentliga händelser*

Ombyggnad av lokal till 2 stycken bostäder, 3 rok 70 m<sup>2</sup> respektive 68 m<sup>2</sup>, slutförs under 2021. En av lägenheterna är såld för 3 000 000 kr, försäljning av den andra pågår.

### *Kommande åtgärder*

Föreningen har fått föreläggande om att åtgärda brister i alla fyra skyddsrum efter besiktning från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) Styrelsen kommer att påbörja jobbet med skyddsrummen 2021

Takbrunnarna på alla taken är i mycket dåligt skick behöver bytas ut snarast. Arbetet kommer att påbörjas 2021

Renovering av balkonger med sidostycken (44 st) har påbörjats i april 2021.

### *Årsstämma*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09 vid stämman registrerades 30 röstberättigade medlemmar varav 22 närvarande och 8 fullmakt och 4 närvarande biträden

### *Motioner och remisser till stämman*

10 stycken motioner inkom till stämman 2020

Ärende	Beslut	Status
Utreda ev strålning från antenner hus 18	Besvarad	Mätning konstaterat ingen skadlig strålning
Automatiska dörröppnare	Besvarad	Utreds
Ramp till cykelrum hus 22	Besvarad	Åtgärdat
Solceller	Bifall	Genomfört
Asfaltpuckeln	Besvarad	Dialog med kommunen
Register på kompetenser i föreningen	Avslag	
Översättning av föreningsdokument	Avslag	
Extra stämma vid större upphandlingar	Avslag	
Installation av elbilsaddare	Besvarad	Installerat



Redovisning av kostnader	Besvarad/Avslag	
--------------------------	-----------------	--

### *Motioner till tidigare stämmor i sammandrag*

År	Ärende	Beslut	Status
2013	Utreda kostnaden för fiber	Bifall	Avslutat
	Utreda skillnaden i avgifter	Bifall	Avslutat
	Förlängd tid för ljus i källare	Bifall	Åtgärdat
	Sophus i stället för sopnedkast	Bifall	Ej genomförbart
2015	Styrelsen skall redovisa timmar	Besvarad	
	Foto på styrelsen	Besvarad	
	Plats för motionsredskap	Besvarad	Finns nu i hus 20
2016	Sänkta avgifter	Besvarad	Bevakas löpande
	Bygga övernattningsrum	Besvarad	Avslag på senare stämma
	Bullerplank mellan hus 18-20	Besvarad	
2018	Trädgårdsgrupp	Bifall	Klart
	Lokalerna hus 18	Besvarad	
	Laddstolpar	Bifall	Genomförd för hybrid
	Fasadvätt	Besvarad	Underhållsplan
	Bastu	Besvarad	Ev i gamla pannrummet
	Upphandling av tjänster	Besvarad	
2018	Information till medlemmar	Besvarad	Regelbundna infoblad
	Utbyggnad av tvättstugor	Besvarad	
	Bullerplank mellan hus 18-20	Besvarad	Utrett av styrelsen
	Inglasning	Besvarad	
2019	Asfaltpuckel	Besvarad	Kontakt med kommunen
	Nya p-platser	Besvarad	Del av lokaler i hus 18
	Staket runt tomtgräns	Avslag	
	Matkällarförråd	Besvarad	Bevakas
	Bildande av kompetent grupp	Besvarad	
	Bättre utnyttjande av tvättstuga	Besvarad	

### *Styrelse*

Styrelsen hade fram till december 2020 följande sammansättning.

Bo Elefalk, ordförande  
Robert Rickardsson, Vice ordförande  
Ylva Andersson, ledamot  
Anna Schildth  
Ken Larsson, HSB-ledamot



Mandattiden utgår vid nästa ordinarie stämma för Ylva Andersson och Bo Elefalk  
Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Ylva Andersson, Robert Rickardsson, Anna Schildth och Bo Elefalk, två i förening.

### ***Revisorer***

Virpi Lindfors	Föreningsvald ordinarie
Pia Geidnert	Föreningsvald suppleant
Extern revisor	Tomas Randér

### ***Representanter i HSB:s fullmäktige***

Ylva Anderson och Anna Schildth har varit föreningens representant i HSB Stockholms distriktsstämma för distrikt Nordost.

### ***Valberedning***

Valberedningen består av Carina Nyborg, sammankallande

### ***Överlåtelse & medlemsinformation***

Under året har 7 (f.å. 6) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning. Genomsnitt pris per kvadratmeter var 33 553 kr (f.å. 36 227 kr). Vid årets utgång hade föreningen 164 (f.å. 164) medlemmar. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### ***Föreningens planerade underhåll i sammandrag***

Föreningens planerade underhåll, enligt fastställd underhållsplan, ser ut enligt nedanstående tabell i sammandrag. Alla belopp anges i tusentalskronor (TKR).



Kategori	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
El & tele									
Invändigt bygg		602				11			
Mark				613					
Styr & övervakning					54				
Transport (hissar)			120						
Utrustning (tvättmaskiner mm)	310				417				
Utvändigt bygg								439	9
VVS			139	129	17	119	896		130
<b>Totalt (kkkr.)</b>		<b>912</b>	<b>259</b>	<b>742</b>	<b>488</b>	<b>151</b>	<b>896</b>	<b>482</b>	<b>139</b>

Det faktiska behovet som fastställs vid fastighetsbesiktning är det som styr när en åtgärd skall utföras. Planerade åtgärder kan tidigareläggas eller senareläggas utifrån det fastställda behovet i samband med fastighetsbesiktningen.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 659 kr/kvm (f.å. 659 kr/kvm) bostadslägenhetsyta. För närvarande kan vi inte se något behov av ändrade avgifter. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 000 000 kr (inklusive kortfristig del om 3 600 000 kr). Under året har föreningen amorterat 786 832 kr och upptagit nytt lån om 3 000 000 kr för finansiering av takarbeten, nya lägenheter i hus 18 med mera.

Som årsredovisningens resultat- och balansräkning visar är föreningens ekonomi god vilket också översikten med nyckeltal visar. Både likviditet och soliditet är fortsatt tillfredställande och signalerar god betalningsförmåga för föreningen.

### Nyckeltal 2020 Brf Hägern i Täby

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	659	659	659	635	636
Totala intäkter kr/kvm*	685	686	682	658	656
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	88	86	154	109	81
Belåning, kr/kvm	2 111	1 851	1 101	1 171	1 243
Räntekänslighet	3%	3%	2%	2%	2%
Totala driftkostnader kr/kvm	583	589	521	528	560
Energikostnader kr/kvm	163	165	166	159	162

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### Förklaring Nyckeltal

#### Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.



### **Totala intäkter**

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

### **Sparande till framtida underhåll och investeringar**

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att ha pengar på banken eller amortera befintligt lån och på så sätt skapat ett låneutrymme i framtiden.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

### **Belåning, kr/kvm**

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### **Räntekänslighet**

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### **Drift och underhåll**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

### **Energikostnader**

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader. För bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaden högre

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	5 841	5 850	5 818	5 611	5 597
Resultat efter finansiella poster	-2	-426	10	-670	-1 473
Soliditet	44%	47%	60%	58%	58%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### **Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.



Rörelseintäkter		5 840 624
Rörelsekostnader	-	5 716 851
Finansiella poster	-	125 804
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 031</b>
Planerat underhåll	+	125 629
Avskrivningar	+	623 273
<b>Årets sparande</b>		<b>746 871</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>88</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	906 495	0	5 477 064	10 188 943	-426 159
Reservering till fond 2020			234 000	-234 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-90 054	90 054	
Balanserad i ny räkning				-426 159	426 159
Årets resultat					-2 031
Belopp vid årets slut	906 495	0	5 621 010	9 618 838	-2 031

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	9 762 784
Årets resultat	-2 031
Reservering till underhållsfond	-234 000
Ianspråktagande av underhållsfond	90 054
Summa till stämmans förfogande	<b>9 616 807</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>9 616 807</b>
-------------------------	------------------

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



**HSB Brf Hägern i Täby**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 840 624	5 849 907
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 433 277	-4 460 133
Övriga externa kostnader	Not 3	-243 627	-289 729
Planerat underhåll		-125 629	-455 985
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-291 046	-272 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-623 273	-703 469
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-17 271
Summa rörelsekostnader		-5 716 851	-6 198 823
<b>Rörelseresultat</b>		<b>123 773</b>	<b>-348 916</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 159	2 011
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-129 962	-79 254
Summa finansiella poster		-125 804	-77 243
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 031</b>	<b>-426 159</b>

**HSB Brf Hägern i Täby****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	28 874 131	25 254 940
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	4 403 171	1 475 451
		<u>33 277 302</u>	<u>26 730 391</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 33 277 802 26 730 891

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		617	2 959
Avräkningskonto HSB Stockholm		583 628	650 815
Placeringskonto HSB Stockholm		2 399 685	6 403 646
Övriga fordringar	Not 12	4 750	47 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	371 383	376 351
		<u>3 360 062</u>	<u>7 481 357</u>

Summa omsättningstillgångar 3 360 062 7 481 357

**Summa tillgångar****36 637 865****34 212 248**

**HSB Brf Hägern i Täby**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	906 495	906 495
Yttre underhållsfond	5 621 010	5 477 064
	<u>6 527 505</u>	<u>6 383 559</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 618 838	10 188 943
Årets resultat	-2 031	-426 159
	<u>9 616 807</u>	<u>9 762 784</u>
Summa eget kapital	<u>16 144 312</u>	<u>16 146 343</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 14 400 000	15 186 832
	<u>14 400 000</u>	<u>15 186 832</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 600 000	600 000
Leverantörsskulder	1 163 546	683 441
Skatteskulder	10 703	3 839
Fond för inre underhåll	765 804	792 679
Övriga skulder	Not 16 0	135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 553 500	798 980
	<u>6 093 553</u>	<u>2 879 074</u>
Summa skulder	20 493 553	18 065 906
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>36 637 865</u></b>	<b><u>34 212 248</u></b>

**HSB Brf Hägern i Täby**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 031	-426 159
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	623 273	703 469
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>621 242</u>	<u>277 310</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	50 146	-149 966
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>214 479</u>	<u>410 723</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>885 867</u>	<u>538 067</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-7 170 184	-1 475 451
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-7 170 184</u>	<u>-1 475 451</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>2 213 168</u>	<u>6 400 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 213 168</u>	<u>6 400 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 071 149</b>	<b>5 462 616</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 054 461</b>	<b>1 591 846</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 983 312</b>	<b>7 054 461</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## HSB Brf Hägern i Täby

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier är fullt avskrivna.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

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

**HSB Brf Hägern i Täby**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 615 880	5 615 880
Hyror	199 308	168 107
Övriga intäkter	28 941	66 650
Bruttoomsättning	<u>5 844 129</u>	<u>5 850 637</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 465	-730
Hyresförluster	-40	0
	<b>5 840 624</b>	<b>5 849 907</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	485 697	677 546
Reparationer	1 115 446	1 060 508
El	209 004	199 260
Uppvärmning	912 049	945 545
Vatten	271 135	262 320
Sophämtning	327 469	277 169
Fastighetsförsäkring	113 196	84 888
Kabel-TV och bredband	349 956	348 776
Fastighetskatt och fastighetsavgift	197 648	190 784
Förvaltningsarvoden	427 523	391 308
Övriga driftkostnader	24 154	22 029
	<b>4 433 277</b>	<b>4 460 133</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	14 145	0
Hyror och arrenden	3 198	12 558
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 867	73 382
Administrationskostnader	71 198	56 999
Extern revision	21 125	13 125
Konsultkostnader	66 775	91 345
Medlemsavgifter	42 320	42 320
	<b>243 627</b>	<b>289 729</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	213 829	172 081
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	8 000	12 000
Löner och övriga ersättningar	0	16 000
Sociala avgifter	59 217	62 156
	<b>291 046</b>	<b>272 237</b>
<b>Not 5 Övriga rörelsekostnader</b>		
Byggsanktionsavgift, bullerplank 2014	0	-17 271
	<b>0</b>	<b>-17 271</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	433	454
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 527	1 200
Övriga ränteintäkter	199	357
	<b>4 159</b>	<b>2 011</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	129 620	77 544
Övriga räntekostnader	342	1 710
	<b>129 962</b>	<b>79 254</b>



## HSB Brf Hägern i Täby

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	44 538 591	44 538 591
Anskaffningsvärde mark	621 000	621 000
Omklassificering från pågående nyanläggningar	4 242 464	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 402 055</b>	<b>45 159 591</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-19 904 651	-19 201 182
Årets avskrivningar	-623 273	-703 469
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 527 924</b>	<b>-19 904 651</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>28 874 131</b>	<b>25 254 940</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	558 000	558 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	344 000	344 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>156 902 000</b>	<b>156 902 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	381 262	381 262
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>381 262</b>	<b>381 262</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-381 262	-381 262
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-381 262</b>	<b>-381 262</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 475 451	0
Årets investeringar	7 170 184	1 475 451
Omklassificering till byggnad	-4 242 464	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 403 171</b>	<b>1 475 451</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	4 750	4 750
Övriga fordringar	0	42 836
	<b>4 750</b>	<b>47 586</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	371 383	376 351
	<b>371 383</b>	<b>376 351</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Brf Hägern i Täby****Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788947107	0,80%	2022-10-19	7 000 000	0
Nordea	39798238370	0,56%	2021-08-31	3 000 000	0
Nordea	39798243919	0,65%	2022-11-16	8 000 000	600 000
				<u>18 000 000</u>	<u>600 000</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

15 000 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del****14 400 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

19 000 000

19 000 000

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld

3 600 000

600 000

3 600 000600 000**Not 16 Övriga skulder**

Övriga kortfristiga skulder

0

135

0135**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

16 427

16 954

Förutbetalda hyror och avgifter

469 294

462 297

Övriga upplupna kostnader

67 779

319 729

553 500798 980

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.





Org Nr: 716000-0381

## HSB Brf Hägern i Täby

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, enligt digital signatur

Bo Lennart Elefalk

Ken Larsson

Robert Richardson

Ylva Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Virpi Kaarina Lindfors  
Av föreningen vald revisor

Tomas Rander  
Auktoriserad revisor, FAR

Dokumentets digitala signatur är giltig enligt den svenska lagen om elektroniska signaturer (2002:114)

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hägern i Täby  
Org.nr 716000-0381

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hägern i Täby för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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.

- 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 och andra författningar**

##### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hägern i Täby för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### **Grund för uttalanden**

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

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

##### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

##### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér  
Auktoriserad revisor, FAR

Virpi Lindfors  
Föreningsvald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## BO ELEFALK

Styrelseledamot

Serienummer: 19500930xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-06-14 14:52:09Z



## Ken Larsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19510518xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2021-06-14 15:19:51Z



## ROBERT RICHARDSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19791013xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2021-06-14 15:40:37Z



## YLVA ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19850522xxxx

IP: 194.237.xxx.xxx

2021-06-14 17:15:58Z



## VIRPI LINDFORS

Registrerad revisor

Serienummer: 19630721xxxx

IP: 95.192.xxx.xxx

2021-06-14 17:54:53Z



## TOMAS RANDÉR

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19690605xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2021-06-14 18:05:31Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Penneo e-signature service certifierat med Adobe CDS certifikat