



ÅRSREDOVISNING 2019
BRF HAGALUNDEN
769618-3339

Flerårsöversikt

Definitioner för de ekonomiska nyckeltalen återfinns i stycket ”Redovisnings- och värderingsprinciper” på sida 24.

Streck anger att uppgiften saknas eftersom den är irrelevant för respektive år.

Ekonomiska nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Redovisningsprincip	K3	K3	K3	K3	K3
Nettoomsättning (kkkr)	27 204	26 057	24 896	24 853	24 911
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	-5 024	-2 163	-3 236	-4 123	-6 987
Eget kapital (kkkr)	405 742	394 760	388 983	382 214	370 863
Soliditet	56 %	57 %	61 %	63 %	63 %
Belåning (kr/kvm bostadsyta)	9 603	8 796	7 372	6 628	6 652
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital (kkkr)	+5 444	+6 239	+5 848	+3 353	+763
Antal bostadsrättsöverlåtelser	19	30	21	34	41
Storlekswägt överlåtelsepris (kr/kvm)	45 513	40 550	42 976	38 659	35 742

Förvaltning

	2019	2018	2017	2016	2015
Antal bostadsrätter vid årsslut	365	359	356	354	349
Antal hyresrätter vid årsslut	81	87	90	92	98
Årsavgift (kr/kvm/år)	593	593	593	593	593
Elavgift IMD april-oktober (kr/kWh)	1,30	1,15	-	-	-
Elavgift IMD november-mars (kr/kWh)	1,65	1,45	-	-	-
Garageplats boende (kr/mån)	540	540	540	450	450
Burplats boende (kr/mån)	640	640	600	600	600
Laddplats boende (kr/mån)	640	-	-	-	-

Energiförbrukning

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärme (MWh)	3 643	3 735	3 867	4 302	4 121
Fjärrvärme normalårskorr. (MWh)	3 953	3 944	4 077	4 464	4 583
Inköpt el på fastighetsabb. (MWh)	2 015	1 397*	910	946	1 013
- varav IMD (MWh)	1 145	512**	-	-	-
- varav fastighetsel (MWh)	870	416**	910	946	1 013

* Siffran för inköpt el under 2018 är ej jämförbar med tidigare eller senare år, dels på grund av tillfälligt debiteringsuppehåll från Vattenfall i samband med överflytt av mätare för lägenhetetsabonnemangen, dels på grund av delårseffekt vad gäller elinköp till lägenheterna.

** Siffrorna för 2018 avser endast perioden juli-december, då IMD-mätningen installerades i maj/juni 2018 i samband med ställverksbytena i stambytesprojektet. För första halvåret går tillförlitliga förbrukningssiffror inte att ta fram på grund av mätuppehåll i samband med ställverksbytena.

Innehåll

Flerårsöversikt.....	2	Garaget.....	12
Ekonomiska nyckeltal.....	2	Värmesystem	12
Förvaltning	2	Brandskyddsåtgärder	13
Energiförbrukning	2	Övrigt.....	13
Innehåll	3	Ekonomi	14
Ordlista.....	4	Diagram: Intäkter	14
Om föreningen	5	Diagram: Kostnader	14
Fastigheter	5	Diagram: Kassaflöde.....	15
Styrelse och revisorer.....	6	Diagram: Fastighetslån över tid	15
Firmatecknare	6	Större avvikelser jämfört med budget	15
Valberedning	6	Frivillig momsskyldighet	16
Arbetsgrupper	6	Ombundna samt nyupptagna lån.....	16
Förvaltning	7	Konkurrensutsättning av lån efter årsskiftet	16
Föreningsstämma.....	7	Diagram: Bindningstid för lån	17
Förvaltning och fastighetsskötare	7	Sålda tomställda lägenheter	17
Hagalunds samfällighet	7	Övriga osålda lägenheter	17
Platssamverkan Hagalund.....	7	Diagram: Lägenhetsförsäljningar 2015-2019	18
Medlems- och styrelseaktiviteter	7	Prisutveckling lägenheter	18
Trygghetsarbete och boendemiljö	7	Kommentarer runt årets resultat.....	18
Informations- och policyarbete.....	8	Händelser efter årets slut.....	18
Styrelsens arbetsordning och årshjul	8	Framtida ekonomisk utveckling	18
Uppsagda avtal och nya upphandlingar.....	8	Förslag till behandling av ansamlad förlust.....	19
Hyresförhandling.....	8	Resultaträkning	20
Omförhandlat lokalyresavtal med Telenor	8	Balansräkning	21
Årsavgifter och garagehyror.....	9	Tillgångar.....	21
Översyn av andrahandsuthyrningar	9	Eget kapital och skulder	22
Tunnelbanans gula linje	9	Kassaflödesanalys	23
Energideklaration och radonmätning	9	Tilläggsupplysningar	24
Pågående tvist.....	9	Redovisnings- och värderingsprinciper	24
Uthyrning av lokaler och förråd	9	Allmänna upplysningar	24
Servitutsavtal med Norrenergi.....	9	Intäktsredovisning	24
Huvudleverantörer.....	10	Fond för yttre underhåll	24
Underhåll och reparationer	11	Anläggningstillgångar.....	24
Större genomfört och planerat underhåll.....	11	Skatter.....	24
Stambytesprojektet.....	11	Nyckeltalsdefinitioner	24
Hissbyte.....	11	Noter	25
Ventilationsprojektet inklusive obligatorisk ventilationskontroll.....	12	Underskrifter	29
Utveckling av nya lägenheter	12	Revisionsberättelse	30
Entrépartier.....	12		

Ordlista

Förvaltningsberättelse – Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkning – Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets över- eller underskott. Man kan också använda orden vinst, förlust eller resultat. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få ett så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar – Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger

Jämförelsestörande – Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

Balansräkning – Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital (insatser och upplåtelseavgifter), och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år.

Anläggningstillgångar – Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar – Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

Kassa och Bank (likvida medel) – Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Långfristiga skulder – Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

Kortfristiga skulder – Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll – Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Ställda panter – Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

Ansvarsförbindelser – Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Likviditet – Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, fjärrvärme). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Eget kapital – Eget kapital är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Eget kapital är därmed det kapital som kan sägas utgöra bostadsrättsföreningens egna medel. Man kan lite förenklat säga att det egna kapitalet är föreningens skuld till bostadsrättsinnehavarna.

Om föreningen

Organisationsnummer:	769618-3339	
Fastighetsbeteckning:	Sunnan 14	Sunnan 16
Postadress:	Hagalundsgatan 8-14	Hagalundsgatan 18-24
Tomtareal:	8 035 kvm	7 850 kvm
Byggnadsår:	1973	1973
Antal bostadslägenheter:	223 st	223 st

Fördelning bostäder	Antal	Total area
1 rum och kokvrå	10	308 kvm
1 rum och kök	26	1 049 kvm
2 rum och kök	106	6 267 kvm
3 rum och kök	187	13 732 kvm
4 rum och kök	104	9 256 kvm
5 rum och kök	13	1 625 kvm
	<u>446</u>	<u>32 237 kvm</u>

Fördelning lokaler	Antal	Total area
Kontorslokaler för uthyrning*	4	525 kvm
Föreningslokal och expedition	2	123 kvm
Uthyrbara förråd, källarlokal mm	ca 30	ca 500 kvm

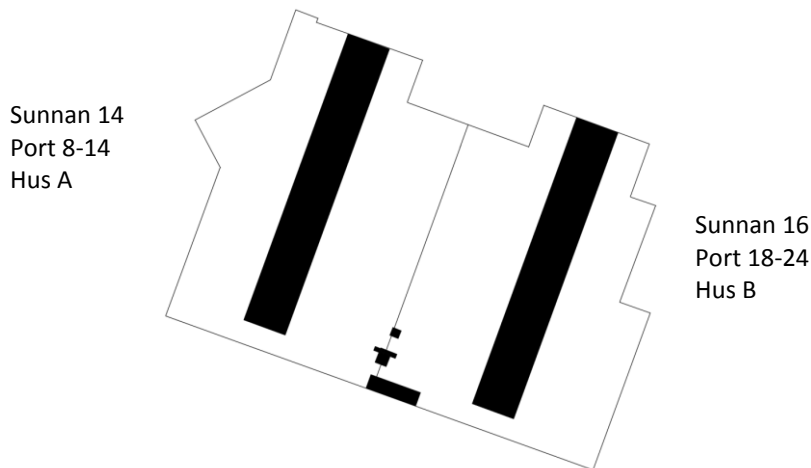
* En lokal om 209 kvadratmeter har under året använts för byggetablering för stambytet och är nu vakant. En lokal om 45 kvadratmeter är vakant och under ombyggnad till bostadsrättslägenhet.

Fördelning garageplatser	Antal	Varav med laddbox
Vanliga platser	348	24
Handikapplatser	5	
Burplatser S	2	
Burplatser M och L	70	6
Burplatser XL	2	
MC/moped-platser	10	

Fastigheter

BRF Hagalunden äger och förvaltar sedan 2010 fastigheterna Sunnan 14 och 16 i Solna, byggår 1972/1973, i vilka föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt och hyresrätt. Föreningen upplåter också lokaler och garageplatser med hyresrätt. I föreningens årsavgift ingår för bostadsrättsinnehavare värme, vatten, bredband samt tillgång till tvättstuga, grovtvättstuga och föreningslokal.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, Hagalunds samfällighetsförening samt Föreningen Ett levande Hagalund. Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar.



Föreningens fastigheter med byggnader och tomtgränser.

Styrelse och revisorer

	1/1 – 20/5 2019	20/5 – 31/12 2019
Ordförande	David Fallgren	Johan Gunnarson
Vice ordförande	Johan Gunnarson	Krystyna Hedberg
Kassör	Magnus Persson	Magnus Persson *
Sekreterare	Ulrika Gullo	Ulrika Gullo
Ledamöter	Marianne Melander	Marianne Melander *
	Efrosini Siambalis	Anders Norrlid *
	Krystyna Hedberg	Mikael Karlsson *
Suppleanter	André Bergfjord	Efrosini Siambalis
	Annette Huss	Mostak Fjeld Patwary
	Julia Nosti-Ekebratt	Sara Dreijer
* Vald som ledamot på två år		
Intern revisor	Lars Bänge	Alexandra Häggström
Internrevisorsuppleant	Victor Moell	vakant
Auktoriserad revisor	Anders Slättås	Anders Slättås
	J A Revision KB	J A Revision KB

Firmatecknare

1/1 - 20/5	David Fallgren, Magnus Persson och Krystyna Hedberg, två i förening
20/5 - 31/12	Johan Gunnarson, Magnus Persson och Krystyna Hedberg, två i förening

Valberedning

Valberedningen bestod före årsstämman av Monica Jönsson, Jonny Hedberg och Aron Jansson. Efter årsstämman bestod valberedningen av Jonny Hedberg och Aron Jansson, men lämnades möjligheten att knyta ytterligare en person till sig om de så önskade.

Arbetsgrupper

Föreningen har under året haft ett arbetsutskott (AU) bestående av ordförande, vice ordförande, kassör och sekreterare. Därutöver har följande arbetsgrupper arbetat under året:

Hela året	Januari – maj	Maj - december
Ekonomi och Avtal	Information	Information och Policy
Reparation och Underhåll	Policy	Trygghet och Boendemiljö
Mäklare/Lokaler/Andrahandsuthyrningar	Trygghet	
Garage	Boendemiljö	



Förvaltning

Föreningsstämma

Föreningsstämma för 2019 hölls den 20:e maj i Restaurang Haga Torns lokaler. Två propositioner behandlades. Den första propositionen avsåg en justering av andelstal och insatser. Den andra propositionen avsåg andra behandlingen av stadgeförändring i syfte att medlem ska få underhållsansvar för dörrbladet. Bägge godkändes. Därutöver behandlades tre medlemsmotioner.

Förvaltning och fastighetsskötare

Under året har HSB ansvarat för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Storholmen Förvaltning har ansvarat för ekonomisk förvaltning.

Hagalunds samfällighet

BRF Hagalunden är med en andel av 16/102 medlem i Hagalunds samfällighetsförening (www.hagalundssf.se) och har en ordinarie ledamot i samfällighetens styrelse.

Samfälligheten ansvarar för skötsel och underhåll av gemensamma områden i delar av Hagalund. Under 2019 har samfällighetens arbete påverkats av Norrenergis arbete med utbyte av fjärrvärmeledningar, exempelvis genom avstängda gångvägar.

Platssamverkan Hagalund

Under 2019 kontaktades föreningen av stiftelsen Tryggare Sverige. Stiftelsen hade fått i uppdrag av grannfastighetsägaren Rikshem att undersöka intresset för att starta en platssamverkan i syfte att få Hagalund att bli ett ännu attraktivare område med avseende på utomhusmiljöer, livskvalitet och upplevd trygghet. Styrelsen träffade stiftelsen och övriga intresserade fastighetsägare flera gånger i olika konstellationer innan styrelsen beslutade att låta föreningen bli en aktiv del av platssamverkan med start 2020.

Medlems- och styrelseaktiviteter

Inga aktiviteter har arrangerats för medlemmarna i föreningens namn under året.

Efter önskemål om mer synlighet på senaste årsstämman arrangerade styrelsen tillfällen att träffa medlemmar på gården under hösten. Detta annonserades via de digitala informationstavlorna och schemalades i samband med grovsopbilen.

Trygghetsarbete och boendemiljö

Ett avtal slöts med en ny leverantör gällande kameraövervakning i källargångar och garage i syfte att öka den upplevda tryggheten och få bättre underlag vid t ex skadeärenden.

Föreningen deltog i en trygghetsvandring som genomfördes under ledning av polisen och Solna stad med fokus på garage längs Hagalundsgatan.

Gårdsvandring har genomförts av styrelsen tillsammans med förvaltare för gemensam översyn. De plattor på gården som legat snett har rätats upp, men undermåligt underlag medför att plattorna rör sig regelbundet. Grusgångarna på gården har fräschats upp och nytt grus har lagts ut. En trygghetsbesiktning av BRF Hagalundens fastigheter genomfördes också under våren 2019 i syfte att identifiera förbättringsområden och har använts som underlag för föreningens fortsatta arbete med trygghet för alla boende.

Under året har buskar beskurets och träd tagits ned i syfte att öka sikten och förbättra belysningen på gården. Ett antal träd som dog efter den ovanligt varma sommaren 2018 togs också ned. Träden längs utsidan av båda husen beskars under våren.

Lekplatsen besiktades under hösten varefter förvaltare och fastighetsskötsel initierade nödvändiga åtgärder.

Informations- och policyarbete

Styrelsen har under året beslutat om informationspolicy, lånepolicy, kameraövervakningspolicy och grillplatsregler samt uppdaterat renoveringspolicy.

Beslutade policyer riktade till medlemmar har informerats om på hemsidan samt på digitala informationstavlor efter beslut på styrelsemöte.

Hemsidan har löpande uppdaterats med information. Nyheter med större boendepåverkan eller större boendeintresse har särskilt lagts som notiser. På digitala informationstavlor har information till viss del styrts efter de olika trappuppgångarna.

Facebook har använts för att sprida information som är av generellt intresse för boende i Hagalund. Rent föreningsspecifik information har inte publicerats där.

Under andra halvåret 2019 påbörjades utvärdering av modernare digitala informationstavlor till föreningen. Planen är att i samband med renoveringen av entréerna sätta upp dessa tavlor. Vidare är planen att denna gång köpa in tavlor istället för att hyra dem.

Styrelsens arbetsordning och årshjul

Under året har en arbetsordning för styrelsen tagits fram och beslutats om. Syftet med arbetsordningen är att underlätta styrelsearbetet genom att dokumentera och beskriva bland annat ansvarsfördelning, rutiner, dagordningar, policies, m.m. I och med avslutande av pågående stora projekt går föreningen succesivt in i en tydligare förvaltningsfas, då också tydliga rutiner blir ett viktigt stöd för de löpande och återkommande frågorna som styrelsen har att hantera. En del av arbetsordningen innehåller ett så kallat årshjul som kan beskrivas som en kom-i-håg lista för respektive månad under förvaltningsåret.

Uppsagda avtal och nya upphandlingar

Under året har föreningen förhandlat om ett antal olika avtal med leverantörer och dessutom handlat upp flera nya leverantörer.

Avtalsområde	Tidigare leverantör	Ny leverantör
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa	Länsförsäkringar
Digitala informationstavlor	SplitSign	SplitSign (korttidskontrakt)
Databas för boenderegister	-	DinBox / Boenderegistret
Övervakningskameror	-	Övervakningsbutiken
Driftövervakning mm	Nordomatic	Nordomatic (reviderat)
Rondering med väktare	Securitas	Securitas (reviderat)
Låneförhandling	-	Räntekollen

Vad gäller fastighetsförsäkring, så erbjuder Länsförsäkringar inte bostadsrättstillägg såsom i Trygg Hansas tidigare avtal med oss. Därmed ingår inte längre bostadsrättstillägg i årsavgiften för bostadsrättshavare, utan varje bostadsrättshavare ansvarar var och en för att teckna bostadsrättsförsäkring.

Hyresförhandling

Inför 2020 har styrelsen gjort förhandlingsframställan om årlig hyresförhandling till Hyresgästföreningen, med förväntad hyresförändring från 2020-04-01.

Omförhandlat lokalhyresavtal med Telenor

Telenor hyr teknikutrymme och takplats för telefonmaster av föreningen. Under året har lokalhyresavtalet med dem omförhandlats. De nya villkoren är förmånligare för föreningen.

Årsavgifter och garagehyror

År 2019 har årsavgifterna varit oförändrade jämfört med 2018 på en nivå om 593 kr/kvm. Under slutet av året, i samband med arbetet med budget 2020, har styrelsen utvärderat avgiftsnivån. Från och med 2020 kommer föreningen belastas med ytterligare kostnader för avskrivningar från bland annat stambytet. Styrelsen har också fått en bättre bild av kostnader efter stambytet. För att behålla en långsiktigt hållbar ekonomi har styrelsen därför beslutat att höja avgifterna med ca 7,2% till en nivå på 636 kr/kvm/år från tidigare 593 kr/kvm/år. Nya månadsavgifter har aviserats från 1 januari 2020.

De nya garageavtalen medger en årlig höjning om upp till 4%. Styrelsen har inför 2020 beslutat om nya hyresnivåer även för garaget från 1 januari 2020. I och med det är månadskostnaden för en vanlig plats på 560 kr/mån samt för en bur- eller laddplats på 664 kr/mån.

Översyn av andrahandsuthyrningar

Den ekonomiska förvaltaren Storholmen har under året fått uppdraget att kontrollera eventuella olovliga andrahandsuthyrningar bland föreningens hyresgäster. Vid genomgången har ett antal misstänkta fall identifierats vilka hanterats med hjälp av föreningens jurist. Fortsättningsvis kommer Storholmen att en gång per år genomföra kontroll av olovlig andrahandsuthyrning, både bland hyresgäster och medlemmar.

Tunnelbanans gula linje

Region Stockholm och Solna stad har fortsatt planeringen för gula linjen, som kommer ha en uppgång till Hagalundsgatan vid tvärbanestationen. Under året vann planerna laga kraft och byggtiden beräknas till åtta år. Föreningen följer utvecklingen.

Energideklaration och radonmätning

Fastighetsägare ansvarar för att med ett tioårsintervall utföra energideklaration och radonmätning i sina fastigheter, vilket var aktuellt för föreningen under 2019. Energideklarationen blev klar under hösten och resulterade i energiklass D, vilket får bedömas som bra med tanke på husens byggnadsår och att kravet vid nyproduktion är energiklass C.

Arbetet med radonmätning beställdes under slutet av 2019 med planerat genomförande under vintern 2019/20.

Pågående tvist

Under stambytet har föreningen inte fått tillträde till en lägenhet för att genomföra stambyte. Konsekvensen har blivit att föreningen fått extra kostnader för att koppla sig förbi den aktuella lägenheten och kommer även att få högre kostnader för stambyte när tillträde väl ges. Föreningen driver med anledning av den uppkomna situationen en rättslig process mot de aktuella bostadsrättsinnehavarna.

Uthyrning av lokaler och förråd

I samband med att stambytet färdigställts frigörs flera uthyrbara ytor i föreningen. Först och främst gäller det gavellokalen i port 18, för vilken vi nu söker nya hyresgäster. Även de gamla före detta tvättstugorna i bägge husen, som använts som tillfälliga toaletter och duschar under stambytet, frigörs och kan hyras ut för enklare verksamhet eller användning som förråd. Även flera mindre förrådsutrymmen som använts som upplag för byggmaterial, före detta städskrubbar och toaletter frigörs och är möjliga att hyra ut som förråd. Därför genomförs en genomgående inventering av uthyrbara förrådsutrymmen under våren 2020.

Servitutsavtal med Norrenergi

Norrenergi har under året genomfört utbyte av fjärrvärmeledningar i Hagalund. Då ledningarna delvis finns inom BRF Hagalundens markområde så har ett servitutsavtal tecknats med Norrenergi.

Den yta med planteringar som påverkas av arbetena mellan port 8 och Hagalunds kyrka kommer att återställas av Norrenergi.

Huvudleverantörer

A.W. Jonaeson Bleck- & Plåtslag.
AB Franska Bukten
AB Henriksbergs Verkstäder
Ame AB
B.E.L.A.R. Elprojekt
Byggmästargruppen Sthlm BMG AB
Carl Fredrik's Måleri
Com Hem AB
EcoGuard AB
Energiverket Mä

Folksam
Green Landscaping AB
Hagalunds Samfällighetsförening
Hissbesiktningar i Sverige AB
HissPartner
HSB Riksförbund 47
HSB Stockholm
Installationskonsult Lars Ågren
J A Revision KB
Jourmontör Securitas Sverige AB
Jämtkraft AB
Kerstin Ingmo AB
KrÅs Ventilation AB

Länsförsäkringar Stockholm
Magnus Riggo Elteknikservice AB
Maries Puts & Städ Fastighet AB
Miljöbelysning Sweden AB
Nicator AB
Nordomatic AB
Norrenergi AB
Notar
NRB Bygg AB
Optimal Consult Sweden AB
Ownit Broadband AB
Rekonkret AB
Råsunda Låsservice AB
SBAB Bank AB
Sharp
Sita Sverige AB
Solna Vatten AB
Stockholm Ståldörrar AB (SECOR)
Storholmen Förvaltning AB
Söderkyl AB
Täby Brandskyddsteknik AB
Wallenstam NaturEnergi AB
Vattenfall kundservice AB
ÅF-Infrastructure AB



BRF HAGALUNDEN- ÅRSREDOVISNING 2019
769618-3339

Underskrifter

Solna 2020-06-02


Johan Gunnarsson
Magnus Persson
Ulrika Gullo
Marianne Melander
Mikael Karlsson

Min revisionsberättelse har följnats 2020-06-03


Anders Slättås, auktoriserad revisor

Iardalen AB
Envac Scandinavia AB



Underhåll och reparationer

Föreningen arbetar aktivt med att förfina den kort- och långsiktiga underhållsplaneringen. I förvaltningsavtalet med HSB ingår att, tillsammans med styrelsen, uppdatera och revidera underhållsplanen.

Större genomfört och planerat underhåll

Tidigare fastighetsägare	Utgift	Tid	
Fönster utom balkonger		1996	
Ombyggnad tvättstugor och vindslägenheter		1998	
Tilläggsisolering fasad		1999	
Tilläggsisolering vind		2003	
Betongreparationer parkeringsgarage	20 MSEK	2005	
Miljöstugan uppförd		2007	
BRF Hagalunden, utfört	Utgift	Tid	
Byte dörrpartier i portiker	0,7 MSEK	2012-2013	
Stambyte port 12, en stam	2,4 MSEK	2015-2016	
Byte värmeventiler	0,7 MSEK	2016-2017	
Garageventilation	1,5 MSEK	2017-2018	
Laddplatser garage etapp 1+2	0,6 MSEK	2017-2019	
BRF Hagalunden, pågående	Utgift cirka	Tid	Föregående
Ventilationsbyte	7,6 MSEK	2015-2020	1973
Stambyte	150 MSEK	2016-2020	1973
Modernisering hissar	18-19 MSEK	2017-2020	1994
IMD el med temperaturgivare	2,5-3 MSEK	2017-2019	-
Ny lägenhet i före detta bastu	1,5 MSEK	2017-2019	-
Ny lägenhet i före detta frisörslokal	0,6 MSEK	2018-2020	-
Nya garageportar	0,6 MSEK	2018-2020	ca 1992
Nya entrépartier och entréhallar	5,5 MSEK	2018-2022	ca 1985
Undercentraler fjärrvärme	2 MSEK	2020-2022	1998
Branddörrar i källargångar	0,8 MSEK	2020	1973
Radiatorventiler och termostater	4,5-5 MSEK	2020-2022	ca 1985
BRF Hagalunden, planerat	Utgift cirka	Tid	Föregående
Tak, byte tätskikt och brunnar	4-5 MSEK	2021-2023	1997-1998
Nya lägenheter på vind	5-8 MSEK	2017-2024	-
Gårdsbjälklag och gård	30-50 MSEK	2025	1973

Stambytesprojektet

Stambytesprojektet har i huvudsak och enligt tidplanen avslutats under år 2019. Afry (tidigare ÅF) har fortsatt fungerat som projektledare för stambytet och Byggmästargruppen AB (BMG) som totalentreprenör. Under år 2020 återstår för BMG att åtgärda ett antal besiktningsanmärkningar i entreprenaden samt att föreningen tillsammans med Afry ska slutförhandla kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten i stambytesprojektet.

Den totala kostnaden för stambytet ligger något högre jämfört med den ursprungliga kalkylen 145 MSEK. Extrakostnaderna kan hänföras till ändrings- och tilläggsarbeten, indexuppräkningskostnader samt projektledningskostnader. Under året har dessvärre också extrakostnader för bevakning via Securitas tillkommit som driftkostnad relaterat till stambytet, efter att enskilda boende agerat hotfullt mot entreprenörer.

Hissbyte

Modernisering och utbyte av hissar har fortsatt under 2019 och vid årets slut var samtliga portar förutom port 12 och 14 klara. Hisspartner AB har uppdraget att utföra arbetet som en totalentreprenad och i projektet ingår i huvudsak att ersätta utslitna slagdörrar på de tre nedersta våningsplanen, byta ut hisskorgar, hissmaskiner och styrelektronik.

Ett tilläggsarbete i hissentreprenaden har varit att förstärka brandsäkerheten i hisschakten genom att installera så kallade rökgasfläktar. Hissbytet i sin helhet beräknas vara slutfört i under maj år 2020.

Ventilationsprojektet inklusive obligatorisk ventilationskontroll

För att kunna avsluta ventilationsprojektet med byte av fläktar och värmeåtervinning har en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) krävts. Förhoppningen var att OVK-arbetet skulle bli klart vartefter stambytet avslutats i respektive port. Tyvärr visade det sig att det fanns för många brister i lägenheter för att föreningen skulle kunna få en godkänd OVK. Bristerna bestod av många felaktigt anslutna fläktar och förbyggda till- eller frånluftsdon samt avsaknad av så kallat osuppfång i kök.

För att uppnå en godkänd OVK utarbetade styrelsen tillsammans med ÅF/Afry och HV-vent en åtgärdsplan som innebar en omstart i samtliga portar. I planen har boende med felaktiga installationer uppmanats att vidta rättelse och samtliga boende har också erbjudits alternativ för att uppnå godkänt osuppfång. Resultat av den genomförda planen var att föreningen i december 2019 kunde redovisa en godkänd OVK och därmed kunde också ventilationsprojektet stängas.

Utveckling av nya lägenheter

Byggnation av en ny lägenhet i entréplan i port 24 har handlats upp och arbetet påbörjades under året. Lägenheten byggs i den lokal där en bastu funnits tidigare. Försäljning av den nya lägenheten i port 24 planeras till mitten av år 2020 då renovering av entréer också ska vara klart.

I ytterligare en befintlig lokal, i entréplan i port 18, har arbete med ny ventilation och badrum genomförts för att i första hand kunna omvandla och sälja lokalen som lägenhet.

Sedan tidigare har också möjlighet till att inreda fyra vindslägenheter identifierats. Det delprojektet är för närvarande pausat i avvaktan på att stambytet slutförts.

Styrelsen utreder vidare andra ytor och lokaler som kan vara möjliga att bygga om och sälja som lägenheter. Syftet med att skapa och sälja nya lägenheter är kapitaltillskott, att öka intäkterna på lång sikt samt att minska behovet av lån vid genomförande av pågående och kommande underhålls- och investeringsprojekt.

Entrépartier

I slutet av 2019 skrevs avtal med Aronsson Bygg AB om att genomföra byte av entrépartier och renovering av entréhallar i samtliga portar. Bygglov och utförandet av de nya entrédörrarna har till stor del styrts av antikvariskt utlåtande som krävs för ombyggnad av husens fasader. Fasaderna på föreningens två hus är kulturklassade enligt högsta bevarandegrad och i bygglovet görs därför en bedömning så att inte utseendet förvanskas.

Arbetet med entrérenoveringen startar i februari 2020 och ska enligt planen vara klart till sommaren 2020.

Garaget

I garaget har installation av etapp två av laddplatser genomförts. Det finns nu totalt 30 platser med laddboxar i garaget, varav sex monterade i burar.

Därutöver planerar styrelsen för att påbörja utbytet av våra slitna garageportar under de kommande åren.

Värmesystem

Under senare år har det funnits problem med värmesystemet i föreningens hus, speciellt i port 18-24. Problemen har visat sig i form av att inomhustemperaturen i lägenheter har varierat mellan olika portar, våningsplan och även olika rum i lägenheter.

Orsaken till problemen har till stor del visat sig bero på smuts (magnetit) som cirkulerar i värmesystemet vilket orsakat stopp i värmestammar, enskilda element och handdusktorkar som monterats i samband med stambytet.

Under senare år har ett antal åtgärder genomförts för att lösa problemen, bland annat genom att använda kemisk rengöring och borttagande av syre i systemet, vilket under flera år bidragit till att skapa den magnetit som orsakar störningarna. Styrelsen har under 2019 också anlitat en värmeexpert, Energiverket AB, som på ett systematiskt sätt går genom värmesystemets olika delar och föreslår åtgärder som slutgiltigt ska lösa värmeproblemen. I investeringsbudget för 2020 planeras för att spola och injustera värmestammar samt även byta den uttjänta värmeundercentralen i Sunnan 16 (port 18-24). Under år 2021 planeras samma åtgärd i Sunnan 14 (port 8-14).

Brandskyddsåtgärder

Under 2019 genomfördes kvartalsronderingar för SBA (systematiskt brandskyddsarbete) av Täby Brandskyddsteknik AB. Det medförde reparationer av rökluckor samt åtgärder på hänvisning/ledljus och nedhängande skyltar vid utrymningsvägar.

Övrigt

Envac AB har utfört ett antal reparations- och underhållsåtgärder på föreningens sopsugsanläggning. Det gäller bl.a. byte av delar av de kärl i port 20 och 22 där soporna samlas innan de sugas ut till sopbilen.

Uttjänta belysningsarmaturer eller ljuskällor på bl.a. vindsvåningar, entréer mot gatan och innergården har ersatts med energieffektiv och hållbar LED-belysning.

Avtalet med Nordomatic har ändrats så att de under vardagar bevakar och vidtar åtgärder på eventuella driftlarmer från fastigheternas ventilations- och värmeanläggning. Under kvällen och helgtid skickas prioriterade larmer till fastighetsjouren för åtgärd.

Inför installation av övervakningskameror i källargångar har gamla dörrkarmar rivits för att åstadkomma fri sikt.



Ekonomi

Diagram: Intäkter

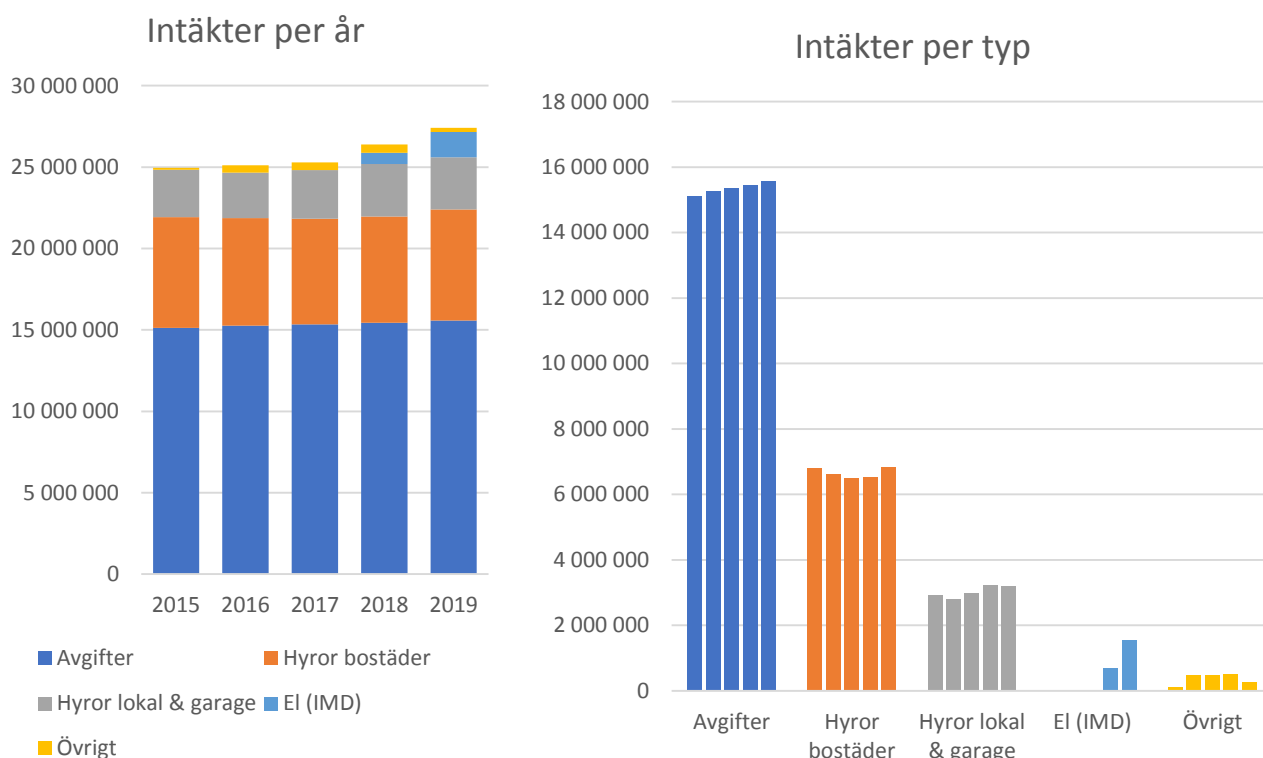


Diagram: Kostnader

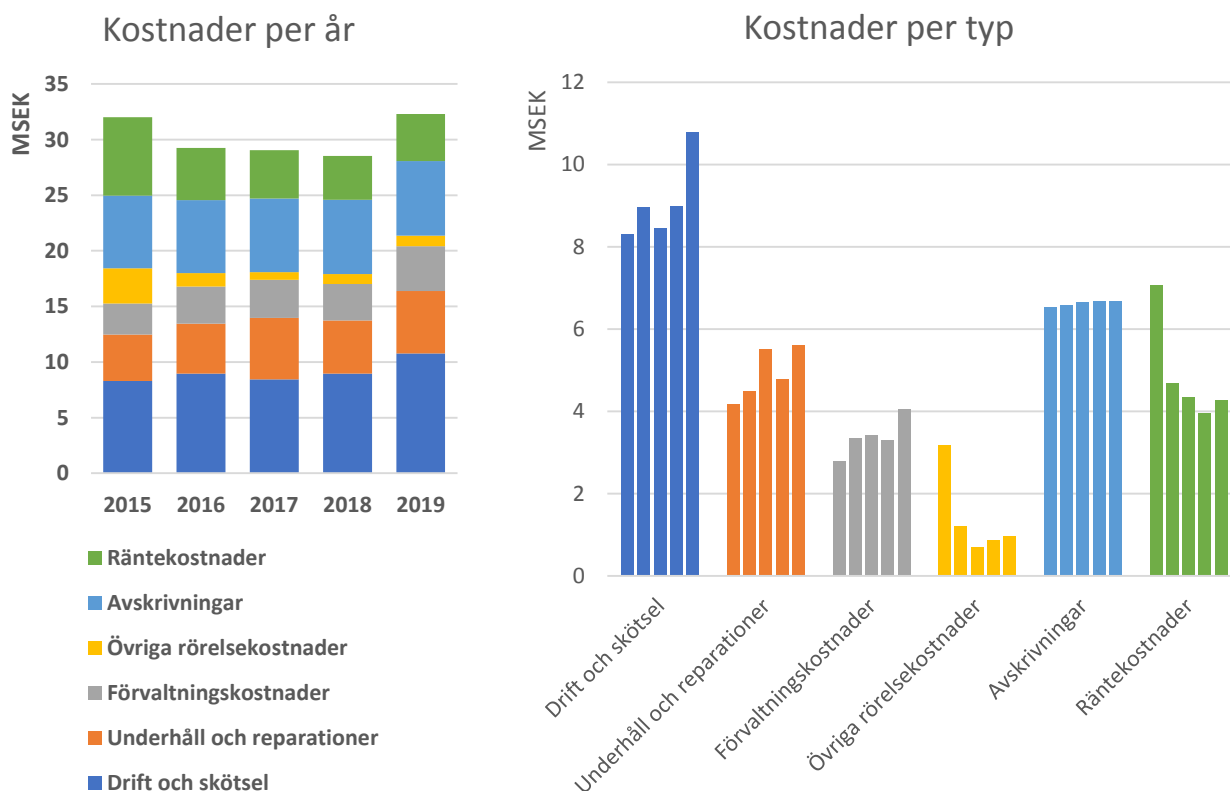


Diagram: Kassaflöde

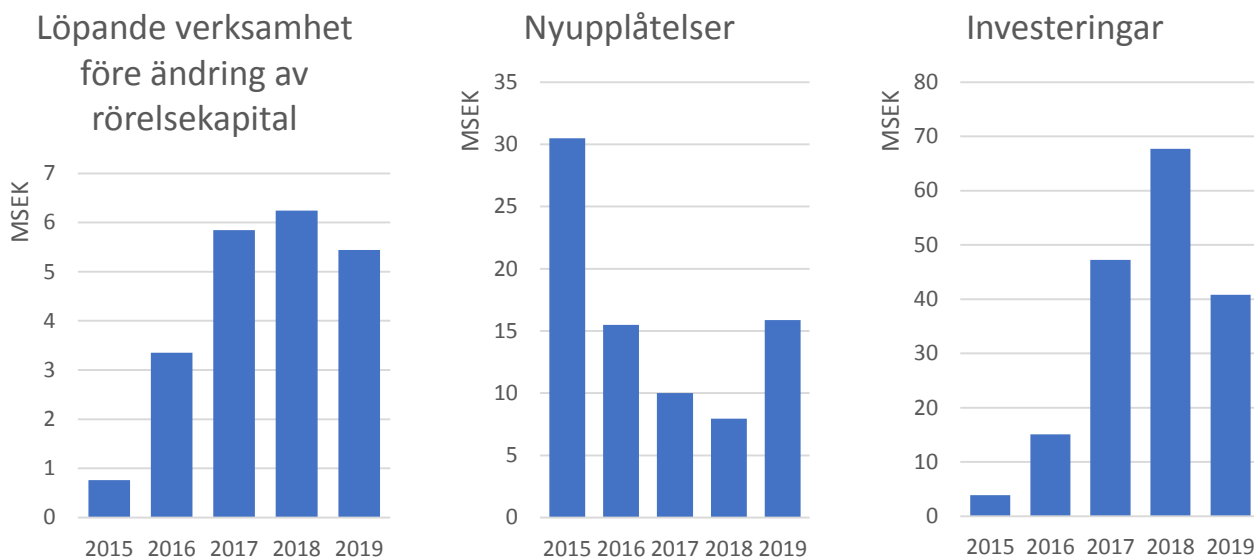
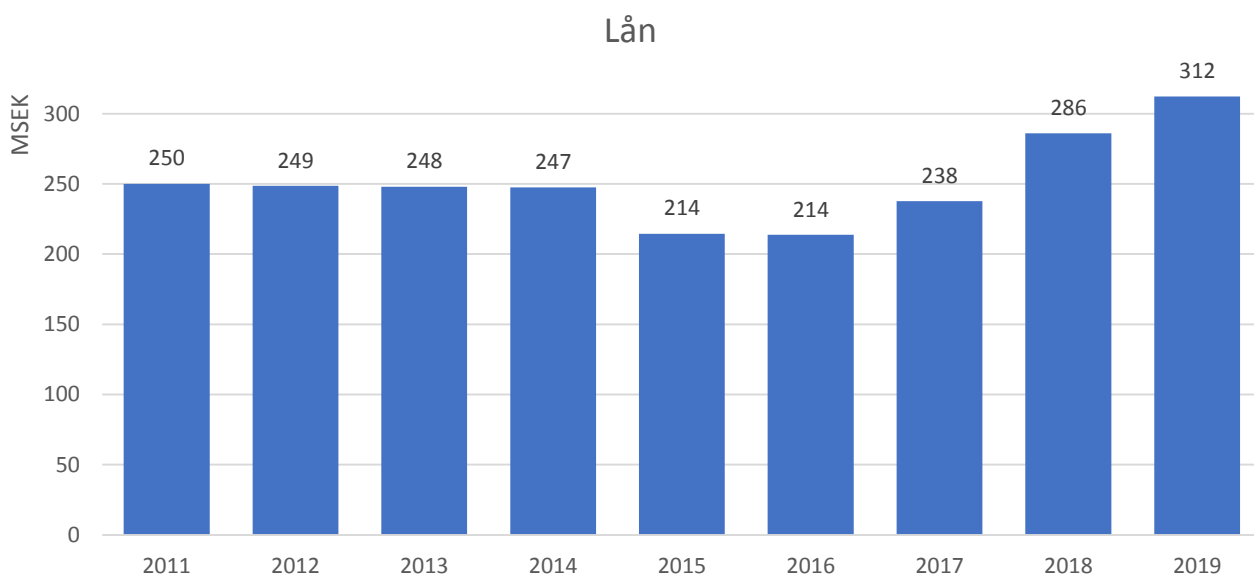


Diagram: Fastighetslån över tid



Större avvikelser jämfört med budget

Styrelsen har under året arbetat med ett budgeterat resultat på -2,5 miljoner kronor (MSEK). Det faktiska resultatutfallet är cirka 2,5 MSEK sämre än budget. Differensen kan i första hand förklaras av:

- Styrelsen har aktivt beslutat att tillföra två större underhållsprojekt under året efter att budgeten sattes. Det rör dels åtgärder på värmesystemet med beslutad budgetkostnad på 0,94 MSEK och utfall 0,83 MSEK, samt åtgärder på ventilationssystemet för att uppnå godkänd OVK med budgetkostnad 2 MSEK och utfall under året på 1,2 MSEK (åtgärder på själva ventilationssystemet som injustering, samt projektledning) samt 0,7 MSEK som bokförts som underhållsåtgärder i lägenheter (avser bland annat kolfilterfläktar i hyreslägenheter). Båda projekten fortsätter delvis inom ordinarie budget 2020. Även underhåll av sopsugen har överstigit budget då extra åtgärder utförts, 116 kSEK jämfört med nollbudget.
- Drift och skötsel har blivit dyrare. Kostnader som sticker ut är kostnader för extra väktare under stambytet (616 kSEK mot budgeterat 185 kSEK).

- Elkostnaderna har i enlighet med budgeten ökat, dels på grund av helårseffekt för IMD, dels för att elpriset under 2019 varit något högre än under tidigare år.
- Övriga förvaltningskostnader har kostat mer än planerat. Den störst bidragande faktorn är ekonomisk administration som uppgått till 602 kSEK istället för budgeterade 376 kSEK, då föreningen under året beslutat om ändrade andelstal och dessutom gjort en genomgång av samtliga bostadshyror efter stambytet för att säkerställa att de är korrekta. Även kostnader för juristhjälp har överstigit budget, bland annat i samband med tvister med boende relaterade till stambytet och ogiltiga andrahandsuthyrningar. Juristkostnaderna har uppgått till 232 kSEK till skillnad från budgeterade 100 kSEK.
- Avskrivningarna är lägre än planerat, 6,7 MSEK istället för 7,3 MSEK, då tidplanen för några projekt, exempelvis hissar, ventilation, IMD, stambyte, under året har behövt förändras så att slutförandet senarelagts och de därmed inte kunnat aktiveras förrän efter årsskiftet 2019/2020.

Frivillig momsskyldighet

Föreningen är registrerad för frivillig momsskyldighet för en av våra lokaler samt för uthyrda garageplatser. Det innebär delvis avdrag för inkommande moms enligt schabloner.

Ombundna samt nyupptagna lån

Under året har föreningen tagit upp två nya lån, om 14,065 MSEK respektive 13,276 MSEK, som finansiering för det pågående stambytet. Det förstnämnda lånet bands på två år, medan det senare är upptaget med rörlig ränta (3 månader).

Under året har föreningen bundit om totalt sju stycken lån, om ett totalt belopp vid årsskiftet på 165,3 MSEK. En mix av rörliga villkor, två samt tre års bindningstid har valts för dessa ombundna lån.

Konkurrensutsättning av lån efter årsskiftet

Föreningen har efter årets slut genomfört en konkurrensutsättning av föreningens lån via Räntekollen AB, vilket resulterat i att vi beslutat att byta långgivare på fyra av föreningens lån om totalt 91,7 MSEK under våren 2020. Ny fastighetslånggivare är Handelsbanken/Stadshypotek. De nya lånen hos Handelsbanken upptas med villkor med 1 år, 2 år samt 4 år, till en väsentligt lägre räntenivå än lånen tidigare haft. Tidigare har våra förmånligaste lån haft en ränta på ca 0,9%.

En översikt av de nya lånen finns i nedanstående tabell:

Långgivare	Datum för låneflytt	Räntesats	Räntevillkor	Lånebelopp
Stadshypotek	2020-03-13	0,62%	2 år	25 000 000
Stadshypotek	2020-04-06	0,94%	4 år	24 350 000
Stadshypotek	2020-04-16	0,76%	1 år	29 059 685
Stadshypotek	2020-04-30	0,64 %	1 år	13 275 533
				91 685 218

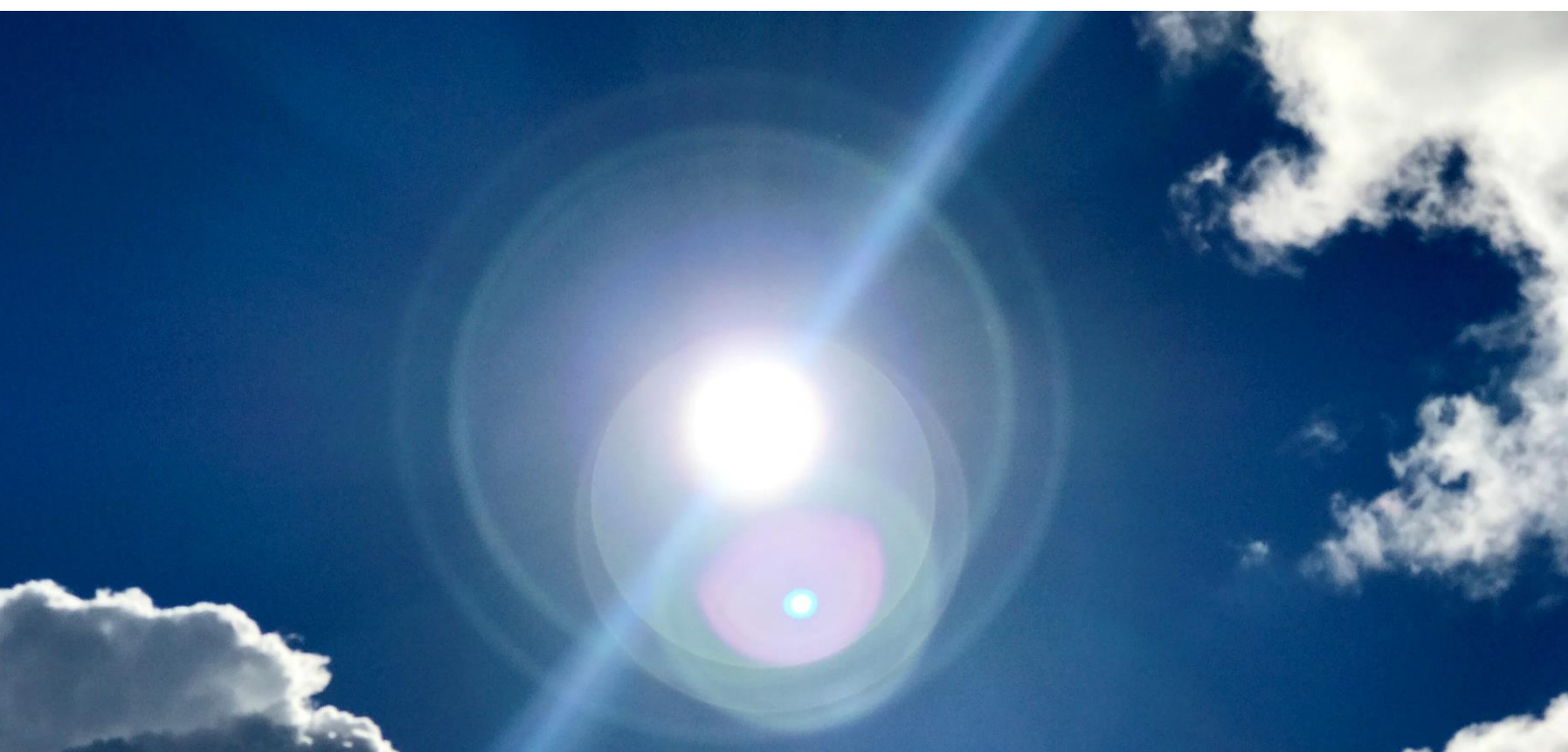
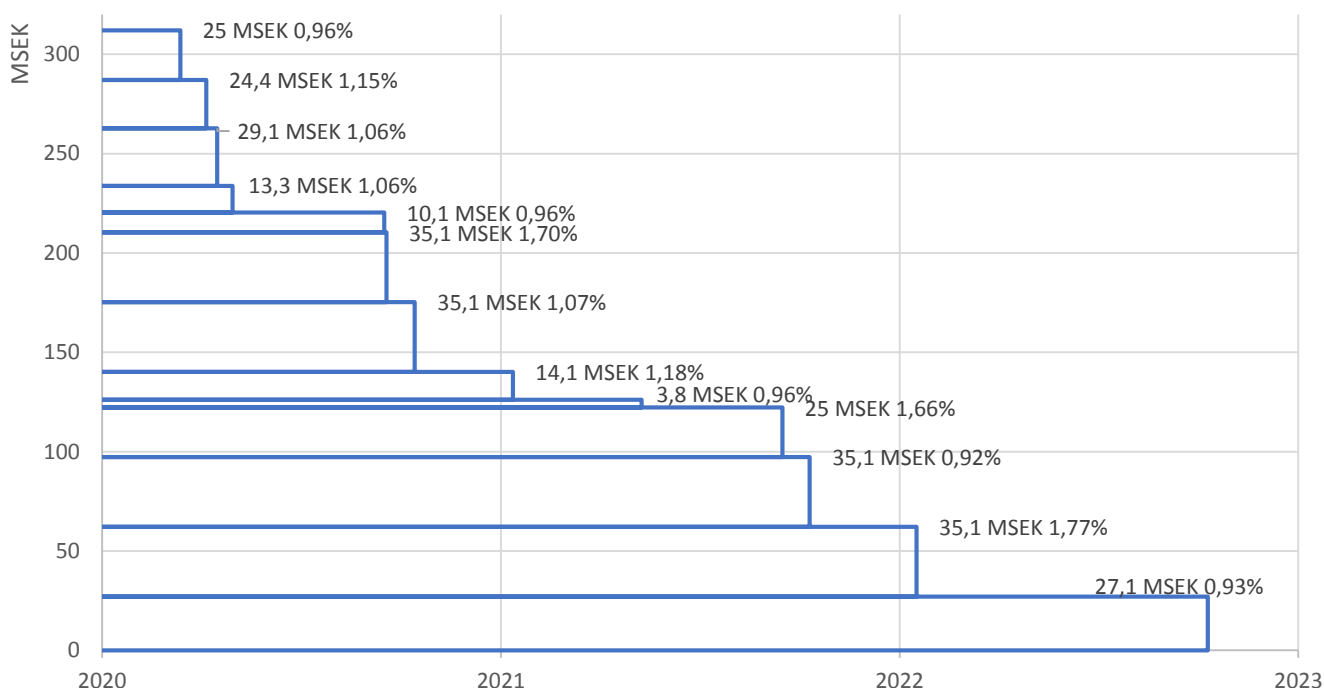


Diagram: Bindningstid för lån



Sålda tomställda lägenheter

Under året har föreningen sålt sex före detta hyreslägenheter som varit tomställda, för totalt 16,14 MSEK. Se översikt i tabell nedan. Föreningen hade vid årets slut 81 ej ombildade lägenheter som är en stor oredovisad tillgång.

Lägenhet	Yta	Antal rum	Tillträde	Köpeskilling	Pris kr/kvm
8-2003	59	2	2019-06-11	2 570 000	43 559
10-2102	79	3	2019-07-15	3 040 000	38 481
14-2204	89	4	2019-11-27	3 500 000	39 687
18-1602	59	2	2019-08-22	2 550 000	43 220
20-1304	67	3	2019-06-17	2 680 000	40 000
22-1001	50	1	2019-07-04	1 800 000	36 000
Totalt				16 140 000	

Övriga osålda lägenheter

Strax efter årets slut har tre överlåtelse skett av lägenheter som var tomställda vid årsskiftet, se nedanstående tabell:

Lägenhet	Yta	Antal rum	Tillträde	Köpeskilling	Pris kr/kvm
12-1003	50	1	2020-01-08	1 800 000	36 000
18-2202	59	2	2020-03-03	2 680 000	45 423
20-2201	89	4	2020-02-03	3 650 000	41 012
Totalt				8 130 000	

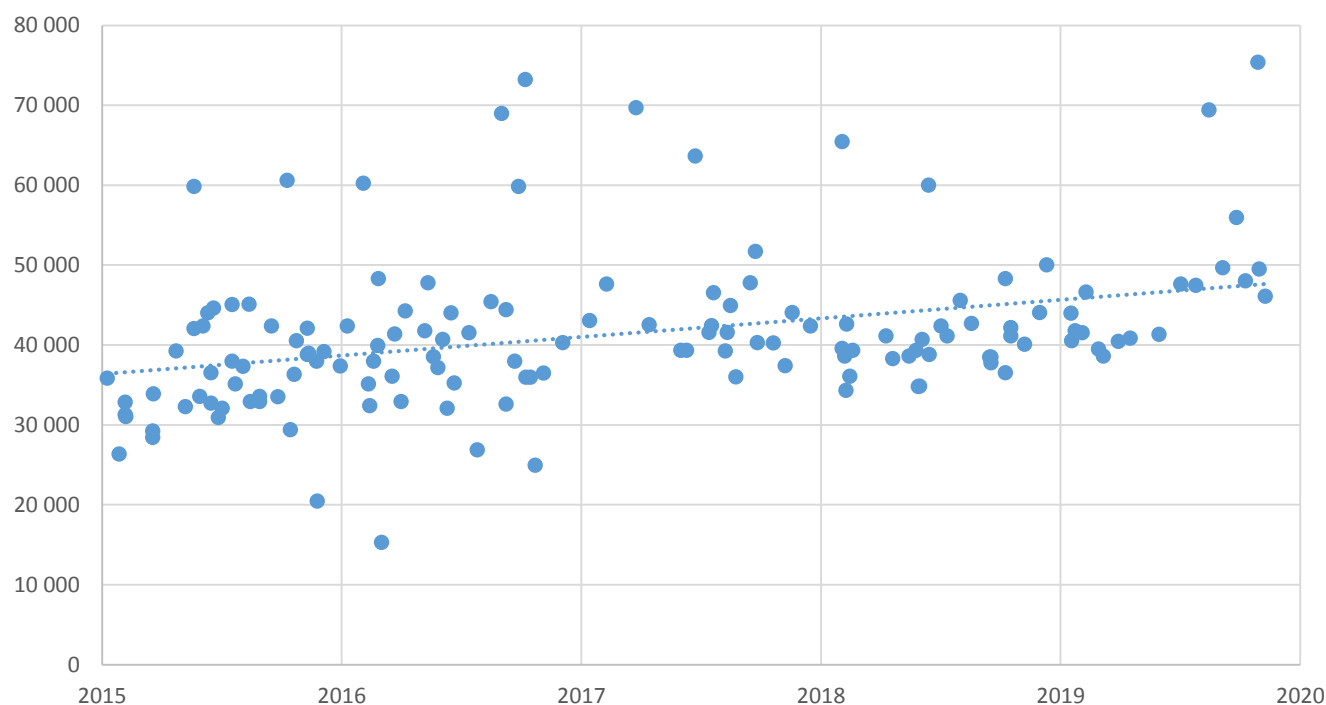
En tidigare hyreslägenhet har efter årsskiftet sagts upp och sålts.

Lägenhet	Yta	Antal rum	Tillträde	Köpeskilling	Pris kr/kvm
24-1102	59	2	2020-06-12	2 300 000	38 983

Dessutom finns i föreningen två lokaler under ombyggnad till bostadsrättslägenheter.

Lägenhet	Yta	Antal rum	Kommentar
18-1003	35-45	1	Planlösning under utvärdering, före detta frisörlokal
22-1001	45	2	Före detta bastu

Diagram: Lägenhetsförsäljningar 2015-2019



Prisutveckling lägenheter

Värdet på våra lägenheter har stor betydelse inte bara för varje enskild bostadsrättshavare, men också för föreningen som helhet. Även om standard och skick på de olika bostadsrättslägenheterna skiljer, och prisnivåerna dessutom skiljer mellan lägenhetsstorlekar, så är det viktigt för föreningen att följa utvecklingen.

Under 2019 gjordes 19 överlåtelse av bostadsrätter i föreningen, med ett storleksvägt medelpris på 45 513 kr/kvm. Detta är den högsta nivån sedan föreningen bildades. Sedan 2015 har kvadratmeterpriserna ökat med i genomsnitt 5,9% årligen. Liksom för bostadsmarknaden generellt i Solna noterar vi en smärre dipp i priserna under 2018.

Kommentarer runt årets resultat

Föreningen lägger 2019 till handlingarna med ett redovisat resultat på -5,02 MSEK. Resultatet är det lägsta under de senaste fyra åren, främst på grund av extra underhållsinsatser på värmesystem och OVK-projektet för ventilationen. Kassaflödet är för sjätte året i rad positivt och ligger på +5,44 MSEK, nära rekordnivåerna från 2018 och 2019. Dessutom bidrar försäljning av ombildade hyresrätter positivt till föreningens kassaflöde, under 2019 med +16,14 MSEK. Det har bidragit till att föreningen under året inte behövt ta ytterligare lån utöver de som togs upp under våren. Det ger goda förutsättningar inför framtiden då föreningen de närmaste åren fortfarande kommer att ha vissa större reinvesteringar som behöver göras, samt för att uppfylla intentionen om att fokusera på att amortera ner låneskulden de närmaste åren.

Händelser efter årets slut

Under våren 2020 förklarades det tidigare pågående ventilationsprojektet för avslutat från månadsskiftet februari/mars, aktiverades som byggnadskomponent och därmed påbörjades avskrivningar.

Framtida ekonomisk utveckling

Styrelsen ser positivt på föreningens utveckling. Vi jobbar fortsatt för att renovera upp föreningens byggnader, med snart avslutade projekt: stambyte, hissrenovering, ny ventilation, och annat underhåll som framöver förväntas minska kostnader för drift och reparationer. Föreningen använder en långsiktig prognos fram till år 2035 som grund för ekonomiska beslut.

För framtiden tittar föreningen fortsatt på kommande projekt som kommer höja byggnadernas värde och attraktivitet: byggnation av fler lägenheter, upprustning av entréer och solceller på taket.

Föreningen har stora dolda tillgångar, dels i form av vid årsskiftet 81 stycken hyreslägenheter, dels projekten med att bygga och upplåta ytterligare lägenheter. Dessa kommer i framtiden kunna säljas som bostadsrättslägenheter och därmed

innebära ett kapitaltillskott till föreningen. Det ger framöver en möjlighet att amortera föreningens lån eller finansiera framtida investeringar.

Föreningen är fortfarande förhållandevis nybildad och slutför för närvarande flera kostsamma underhållsinsatser och reinvesteringar. Vid årsskiftet uppgår fastighetslånen till 312 MSEK, det vill säga 9 603 kr/kvm bostadsyta. Det är relativt hög belåning. Belåningen kommer under 2020 öka ytterligare något. Därefter kommer föreningen gå över i en ny fas i föreningens liv, med mera fokus på förvaltningsarbete, och tydlig fokus på minskad belåning genom amortering. Även avskrivningarna förväntas tydligt öka i takt med att de stora investeringsprojekten avslutas. Styrelsen förväntar sig att därmed framöver också kunna nå bättre räntenivåer. Sammanlagt betyder detta dock att den samlade kostnadsnivån kommer att öka.

Styrelsen justerade inför år 2020 avgiftsnivåerna för bostadsrätter till 636 kr/kvm/år. Beslutet fattades utifrån långsiktiga prognoser och vad som då var känt om framtiden. Avsikten med beslutet är att det ska innebära en för föreningen långsiktigt hållbar avgiftsnivå. Det är dock inte möjligt att på lång sikt med säkerhet garantera en viss avgiftsnivå, då förutsättningarna på sikt skulle kunna förändras. Framtida avgiftsnivåer kommer kunna påverkas bland annat av:

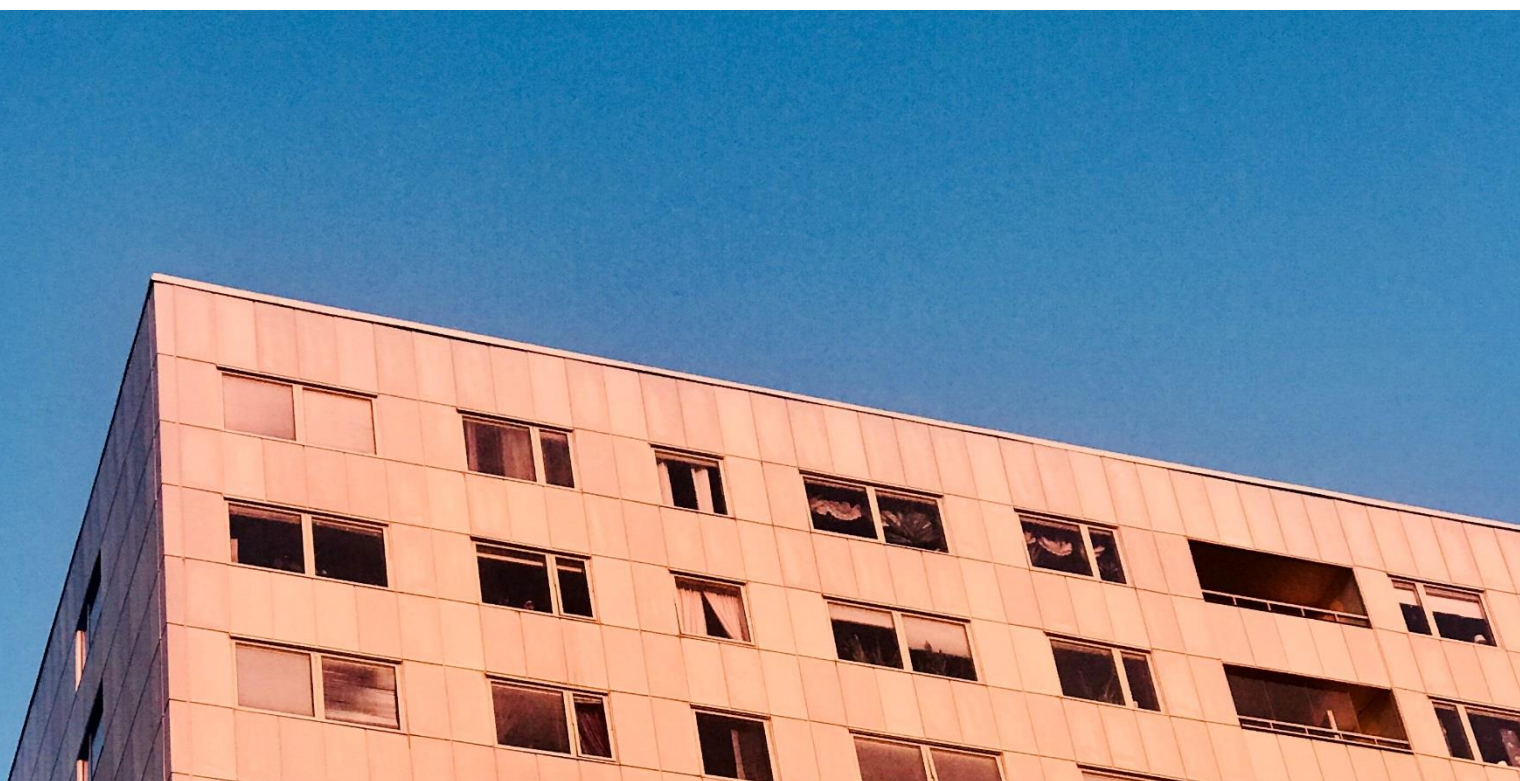
- Kommande ränteutveckling för föreningens lån.
- Kommande prisutveckling och takt på försäljning av lägenheter som nyupplåts med bostadsrätt i föreningen.
- Långsiktig nivå på behov av reparationer och underhåll i föreningen under en mera förvaltningsinriktad framtida fas för föreningen.
- Långsiktig nivå på löpande driftkostnader efter avslutade investeringsprojekt.
- Kostnadsutveckling för inköpta tjänster och varor i övrigt.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

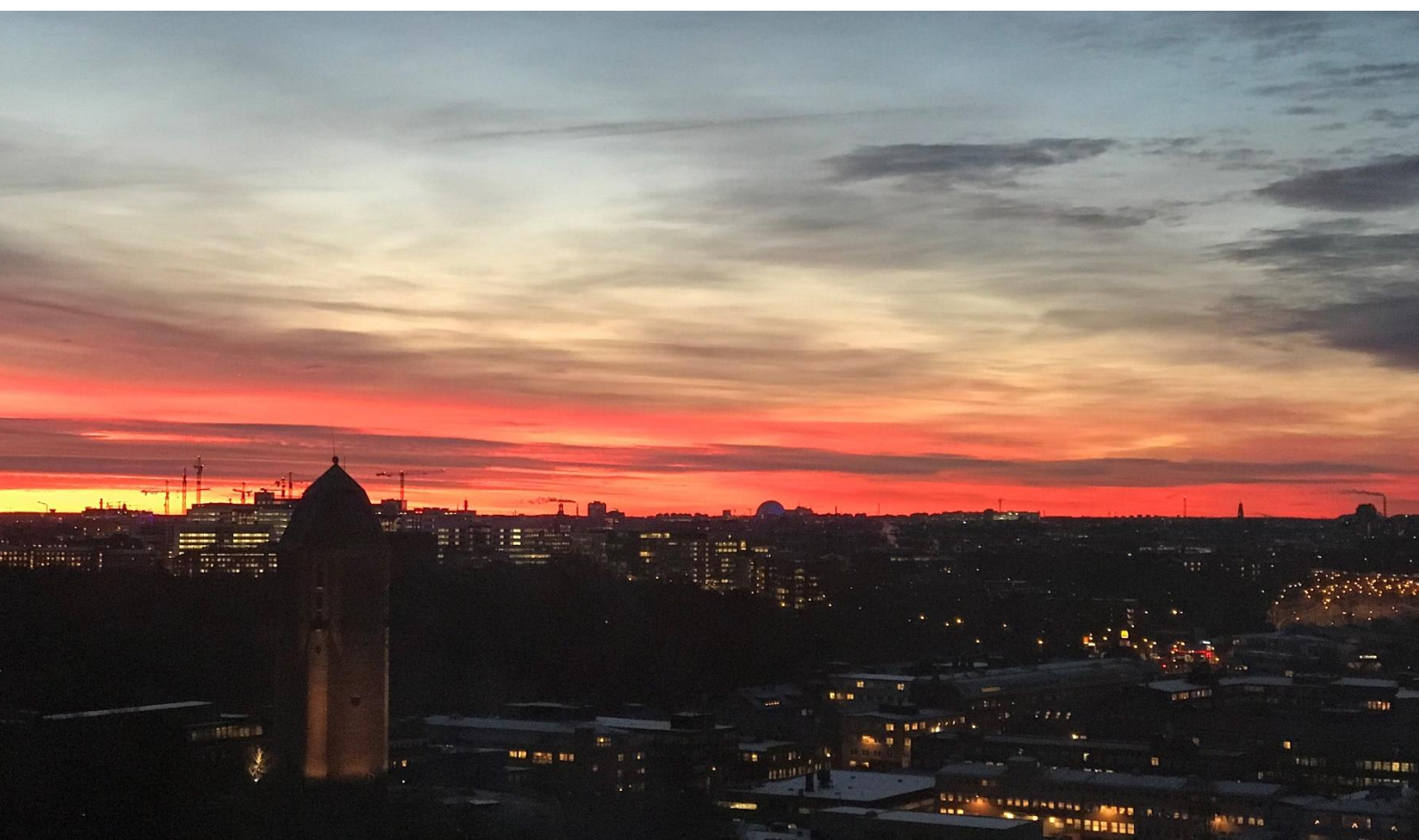
ansamlad förlust	-38 145 966
årets förlust	-5 024 080
	-43 170 046
behandlas så att	
ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 750 210
i ny räkning överföres	-44 920 166
	-43 170 046

Föreningens finansiella ställning och resultat i övrigt framgår av efterföljande likviditetsanalys samt resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	<u>Not</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	1	27 205 227	26 057 137
Övriga intäkter		196 821	267 583
		27 402 048	26 324 720
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-14 329 529	-13 375 680
Underhållskostnader		-3 669 465	-1 793 944
Övriga externa kostnader	3	-3 111 882	-2 407 376
Arvoden och löner	4	-325 631	-339 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 737 394	-6 676 989
		-28 173 901	-24 593 227
Driftnetto		-771 853	1 731 493
Resultat efter investeringar och avskrivningar			
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 281	61 451
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 260 508	-3 955 540
		-4 252 227	-3 894 089
Resultat efter finansiella poster		-5 024 080	-2 162 596
Resultat före skatt		-5 024 080	-2 162 596
Årets resultat		-5 024 080	-2 162 596



Balansräkning

Tillgångar

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	541 681 136	548 156 696
Renoveringar/investeringar/ombyggnationer	6	4 293 780	4 055 458
Inventarier, verktyg och installationer	7	366 869	506 482
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	169 708 293	129 287 704
		716 050 078	682 006 340
Summa anläggningstillgångar		716 050 078	682 006 340
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95 155	263 432
Övriga fordringar		184 926	192 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 297 717	1 353 905
		1 577 798	1 810 318
<i>Kassa och bank</i>		7 365 257	6 324 223
Summa omsättningstillgångar		8 943 055	8 134 541
SUMMA TILLGÅNGAR		724 993 133	690 140 881



Eget kapital och skulder

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		447 295 823	431 155 823
Fond för yttre underhåll		1 750 120	3 544 064
		449 045 943	434 699 887
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-38 145 966	-37 777 314
Årets resultat		-5 024 080	-2 162 596
		-43 170 046	-39 939 910
Summa eget kapital		405 875 897	394 759 977
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	312 149 993	285 934 720
Summa långfristiga skulder		312 149 993	285 934 720
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 326 617	5 615 325
Aktuella skatteskulder		112 437	59 331
Övriga skulder		427 196	280 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 100 993	3 490 626
Summa kortfristiga skulder		6 967 243	9 446 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		724 993 133	690 140 881
Ställda säkerheter	13		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		313 000 000	287 000 000
		313 000 000	287 000 000
Ansvarsförbindelser			
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Kassaflödesanalys

	<u>Not</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet			
Resultat efter finansiella poster		-5 024 080	-2 162 596
Återföring avskrivningar		6 737 394	6 676 989
Återföring utförda underhållsåtgärder		3 669 465	1 793 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 382 179	6 308 337
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder		-2 246 420	-2 099 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 136 359	4 208 649
Investeringsverksamheten			
Utförda åtgärder enligt underhållsplan, kostnadsförda		-3 669 465	-1 793 944
Utförda åtgärder enl. underhållsplan, pågående arbeten och aktiverade under året		-40 781 133	-67 741 151
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten		-44 450 598	-69 535 095
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av lägenheter		16 140 000	7 940 000
Upptagande av nytt lån		27 340 813	49 350 000
Amortering av lån		-1 125 540	-1 072 076
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten		42 355 273	56 217 924
Årets totala likviditetsflöde		1 041 034	-9 108 522
Förändring av föreningens likvida medel			
Likvida medel vid årets början		6 324 223	15 432 745
Likvida medel vid årets slut		7 365 257	6 324 223



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll som tidigare skedde enligt stadgarna sker inte längre då detta krav är borttaget ur de nya stadgarna. Istället bedriver styrelsen ett aktivt underhållsplaneringsarbete samt budgetering därför. Det senare möts upp genom långtids- och likviditetsbudgetering.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, stomme och grund	1,78	Inventarier	20
Byggnader, stomkompletteringar/innerväggar	2,68	Stamrening	2,0
Byggnader, fasad	2,68	Värmesystem	2,0
Byggnader, fönster	4,28	Ventilation	4,0

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Eget kapital - Företagets nettotillgångar, dvs. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Belåning – Med belåning menas total fastighetsbelåning vid årsslut delad med sammanlagd lägenhetsyta.

Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital – Kassaflöde beräknat med indirekta metoden: Årets resultat med återföring av dels icke kassapåverkande kostnader som avskrivningar, dels kostnader för utförda planerade underhållsåtgärder.

Antal bostadsrättsöverlåtelse – Antalet överlåtelser med tillträdesdatum under kalenderåret. Överlåtelser av del av bostadsrätt är inte medräknande.

Storleksvägt överlåtelsepris – Summa av överlåtelsepriser för bostadsrättsöverlåtelser under kalenderåret, delat med totala överlåtna lägenhetsytan. Överlåtelser av del av bostadsrätt är inte medräknade.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	15 578 329	15 446 738
Hyror, bostäder	7 204 516	6 717 843
Hyror, lokaler	1 006 796	972 153
Hyror, garage och parkering	2 795 601	2 740 492
Elavgift (IMD)	1 543 771	685 464
Övriga debiteringar	167 659	234 549
Hyses- och avgiftsbortfall	-1 091 444	-740 102
	27 205 228	26 057 137

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	659 143	692 225
Städning	595 777	591 903
Besiktningar	115 715	83 727
Bevakningskostnader	663 900	216 118
El	2 777 280	1 672 247
Fjärrvärme	2 974 656	3 135 943
Vatten och avlopp	706 351	661 316
Avfallshantering	744 970	478 931
Fastighetsförsäkring	551 742	419 540
Kabel-TV och internet	564 830	559 882
Fastighetsskatt	1 008 620	930 102
Övriga driftskostnader	98 516	52 677
Reparation av bostäder	176 846	172 548
Reparation av lokaler och gemensamma utrymmen	292 767	508 015
Reparation av installationer	1 155 247	1 388 190
Reparation av hus utvändigt	109 981	195 398
Reparation av markytor	46 956	53 949
Reparation av garage	110 875	356 460
Reparation, vatten- och brandskador	39 413	426 696
Reparation, övrigt	0	64 773
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	935 944	715 040
	14 329 529	13 375 680

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningskostnader	166 385	111 027
Försäljningsprovisioner	236 520	104 669
Ekonomisk -/adm. Förvaltning	332 817	326 346
Teknisk förvaltning	1 082 759	917 169
Förvaltningsarvode beställning	268 951	84 549
Övriga förvaltningskostnader	57 213	228 156
Självrisker vid skada	88 566	92 373
Konsultarvoden	352 447	106 219
Konstaterade hyresförluster	0	15 426
Övriga externa kostnader	257 151	146 992
Samfällighetsavgifter	269 073	274 450
	3 111 882	2 407 376

Not 4 Arvoden och löner

	2019	2018
Styrelsearvode	250 000	250 000
Arvode internrevisor	10 000	10 000
Sociala kostnader	65 631	79 238
	325 631	339 238

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	586 286 613	586 286 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	586 286 613	586 286 613
Ingående avskrivningar	-38 129 917	-31 654 357
Årets avskrivningar	-6 475 560	-6 475 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 605 477	-38 129 917
Utgående redovisat värde	541 681 136	548 156 696
Taxeringsvärden byggnader	305 484 000	248 152 000
Taxeringsvärden mark	208 429 000	131 228 000
	513 913 000	379 380 000

Not 6 Renoveringar/investeringar/ombyggnationer

		2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	Stambyte (en badrumsstam i port 12)	2 382 174	2 382 174,
	Värmeventiler	699 707	699 707
	Garageventilation	1 154 050	
Årets genomförda aktiveringar	Garageventilation	360 543	1 154 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		4 596 474	4 235 931
Ingående avskrivningar		-180 473	-103 449
Årets avskrivningar		-122 221	-77 024
Utgående ackumulerade avskrivningar		-302 694	-180 473
Utgående redovisat värde		4 293 780	4 055 458

Not 7 Maskiner och Inventarier

		2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		980 929	798 429
	Inköp		182 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		980 929	980 929
Ingående avskrivningar		-474 447	-350 042
Årets avskrivningar		-139 613	-124 405
Utgående ackumulerade avskrivningar		-614 060	-474 447
Utgående redovisat värde		366 869	506 482

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående arbeten, stora stambytet	144 541 560	110 430 331
Pågående arbeten, ventilation	7 612 616	7 384 927
Pågående arbeten, hissbyte	13 229 933	8 422 048
Pågående arbeten, fler lägenheter	1 672 702	526 461
Pågående arbeten, entrépartier	245 484	226 721
Pågående arbeten, elmätning IMD	2 405 998	2 297 216
	169 708 293	129 287 704

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	313 273	462 830
Upplupen vidarefakturerad el	553 968	411 006
Övriga interimfordringar	430 477	480 069
	1 297 718	1 353 905

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	373 973 117	57 182 706	3 544 064	-37 777 313	-2 162 596
Ökning av insatskapital	5 732 971	10 407 029			
Ianspråktagen yttre Uh-fond			-1 793 944	1 793 944	
Disposition av föregående års resultat:				-2 162 596	2 162 596
Årets resultat					-5 024 080
Belopp vid årets utgång	379 706 088	67 589 735	1 750 120	-38 145 965	-5 024 080

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Villkor	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB 21 18805 0	3 mån	1,06	2020-04-16	29 089 408	29 202 580
SBAB 21 18807 7	7 år	1,77	2022-01-17	35 089 408	35 202 580
SBAB 21 18808 5	3 år	0,93	2022-10-11	27 089 408	27 202 580
SBAB 21 18809 3	2 år	0,92	2021-10-11	35 089 408	35 202 580
SBAB 21 18810 7	3 mån	1,07	2020-10-14	35 089 408	35 202 580
SBAB 21 18811 5	5 år	1,70	2020-09-18	35 089 408	35 202 580
SBAB 21 18812 3	3 mån	0,96	2020-09-16	10 089 408	10 202 580
SBAB 26 91885 5	2 år	0,96	2021-05-10	3 833 324	4 166 660
SBAB 28 44609 8	4 år	1,56	2021-09-16	25 000 000	25 000 000
SBAB 28 90995 0	3 mån	0,96	2020-03-13	25 000 000	25 000 000
SBAB 28 90996 9	2 år	1,15	2020-04-06	24 350 000	24 350 000
SBAB 30 00011 0	4 år	1,18	2021-01-12	13 275 533	
SBAB 29 76513 8	3 mån	1,06	2020-04-30	14 065 280	
				312 149 993	285 934 720

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	2 136 177	1 977 442
Upplupna elkostnader	294 850	687 362
Upplupna fjärrvärmekostnader	360 280	432 849
Upplupna kostnader för avfallshantering	63 849	37 496
Upplupet styrelse- och internrevisorsarvode inklusive sociala kostnader	10 000	121 952
Beräknat arvode för revision	60 000	70 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175 837	163 525
	3 100 993	3 490 626

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	313 000 000	287 000 000
Varav obelånade	0	0
	313 000 000	287 000 000

Underskrifter

Solna 2020-06-02



Johan Gunnarson



Magnus Persson



Ulrika Gullo



Marianne Melander



Mikael Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-03



Anders Slättås, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hagalunden
Org.nr 769618-3339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagalunden för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagalunden för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 juni 2020


 Anders Slättås
 Auktoriserad revisor

