



ÅRSREDOVISNING 2021  
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

	2021	2020	2019	2018	2017
Redovisningsprincip	K3	K3	K3	K3	K3
Nettoomsättning (kkr)	28 677	27 827	27 204	26 057	24 896
Resultat efter finansiella poster (kkr)	-4 907	+524	-5 024	-2 163	-3 236
Eget kapital (kkr)	421 929	416 830	405 742	394 760	388 983
Soliditet	58 %	57 %	56 %	57 %	61 %
Belåning (kr/kvm bostadsyta)	9 343	9 752	9 603	8 796	7 372
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital (kkr)	+8 875	+9 221	+5 444	+6 239	+5 848
Antal bostadsrättsöverlåtelser	41	33	19	30	21
Storleksvägt överlåtelsepris (kr/kvm)	46 180	44 946	45 513	40 550	42 976

### Förvaltning

	2021	2020	2019	2018	2017
Antal bostadsrätter vid årsslut	373	369	365	359	356
Antal hyresrätter vid årsslut	74	77	81	87	90
Årsavgift (kr/kvm/år)	636	636	593	593	593
Elavgift IMD april-oktober (kr/kWh)	1,35	1,30	1,30	1,15	-
Elavgift IMD november-mars (kr/kWh)	1,65	1,65	1,65	1,45	-
Garageplats boende (kr/mån)	580	560	540	540	540
Burplats boende (kr/mån)	688	664	640	640	600
Laddplats boende (kr/mån)	688	664	640	-	-

### Energiförbrukning

	2021	2020	2019	2018	2017
Fjärrvärme (MWh)	3 724	3 247	3 643	3 735	3 867
Fjärrvärme normalårskorr. (MWh)	3 795	3 784	3 953	3 944	4 077
Inköpt el på fastighetsabb. (MWh)	1 868	1 934	2 015	1 397*	910
- varav IMD lägenheter, lokaler (MWh)	1 127	1 075	1 144	512**	-
- varav IMD laddstolpar garage (MWh)	28	10	1	-	-
- varav fastighetsel (MWh)	713	849	870	416**	910

\* 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 lägenhetsabonnemangen, 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

<b>Flerårsöversikt</b> .....	<b>2</b>	Diagram: Intäkter .....	14
Ekonomiska nyckeltal .....	2	Diagram: Kostnader .....	14
Förvaltning .....	2	Diagram: Kassaflöde .....	15
Energiförbrukning .....	2	Diagram: Fastighetslån över tid .....	15
<b>Innehåll</b> .....	<b>3</b>	Större avvikelser jämfört med budget .....	15
<b>Ordlista</b> .....	<b>4</b>	Ombindning av lån .....	16
<b>Om föreningen</b> .....	<b>5</b>	Diagram: Bindningstid för lån .....	17
Fastigheter .....	5	Frivillig momsskyldighet .....	17
Styrelse och revisorer .....	6	Sålda tomställda lägenheter .....	17
Firmatecknare .....	6	Kommande lägenhetsförsäljningar .....	17
Valberedning .....	6	Diagram: Lägenhetsförsäljningar 2015–2021 .....	18
Arbetsgrupper .....	6	Prisutveckling lägenheter .....	18
<b>Förvaltning</b> .....	<b>7</b>	Kommentarer runt årets resultat .....	18
Föreningsstämma .....	7	Framtida ekonomisk utveckling .....	18
Förvaltning och fastighetsskötare .....	7	Förslag till behandling av redovisat resultat .....	19
Covid-19 .....	7	<b>Resultaträkning</b> .....	<b>20</b>
Hagalunds samfällighet .....	7	<b>Balansräkning</b> .....	<b>21</b>
Medlems- och styrelseaktiviteter .....	7	Tillgångar .....	21
Trygghetsarbete .....	7	Eget kapital och skulder .....	22
Platssamverkan Hagalund .....	7	<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>23</b>
Boendemiljö .....	8	<b>Tilläggsupplysningar</b> .....	<b>24</b>
Styrelsens arbetsordning och årshjul .....	8	Redovisnings- och värderingsprinciper .....	24
Planer, policyer och information .....	8	Noter .....	25
Hyresförhandling .....	8	Not 1 Nettoomsättning .....	25
Årsavgifter och garagehyror .....	8	Not 2 Driftskostnader .....	25
Översyn av andrahandsuthyrningar .....	9	Not 3 Övriga externa kostnader .....	26
Uppsagda avtal och nya upphandlingar .....	9	Not 4 Arvoden och löner .....	26
Obligatorisk ventilationskontroll .....	9	Not 5 Byggnader och mark .....	26
Tunnelbanans gula linje .....	9	Not 6 Renoveringar/investeringar/ombyggnationer .....	27
Avslutad tvist och förlikning .....	10	Not 7 Maskiner och Inventarier .....	27
Tvist med föregående bostadshyresgäst .....	10	Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningar .....	27
Uthyrning av lokaler och förråd .....	10	Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter .....	28
Huvudleverantörer .....	10	Not 10 Förändring av eget kapital .....	28
<b>Underhåll och reparationer</b> .....	<b>11</b>	Not 11 Skulder till kreditinstitut .....	28
Större genomfört och planerat underhåll .....	11	Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter .....	29
Stambytesprojektet .....	12	Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut .....	29
Utveckling av nya lägenheter .....	12	<b>Underskrifter</b> .....	<b>29</b>
Värmesystem .....	12	<b>Revisionsberättelse</b> .....	<b>30</b>
Passersystem (Aptus) .....	13		
Brandskyddsåtgärder .....	13		
Övrigt .....	13		
<b>Ekonomi</b> .....	<b>14</b>		



## 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, exempelvis 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, exempelvis 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, exempelvis fastighetslån.

**Kortfristiga skulder** – Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

**Likviditet** – Bostadsrättsföreningens kortfristiga betalningsförmåga. Det beskriver hur väl man kan betala till exempel vatten, el, 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.

**Ställda pantar** – Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för till exempel erhållna lån.

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

**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 bostadsrätthavarna.

## 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	224 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	107	6312 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>447</u>	<u>32 282 kvm</u>

Fördelning lokaler	Antal	Total area
Kontorslokaler för uthyrning	3	480 kvm
Föreningslokal och expedition/styrelserum*	2	123 kvm
Uthyrbara förråd, källarlokal mm	ca 30	ca 500 kvm

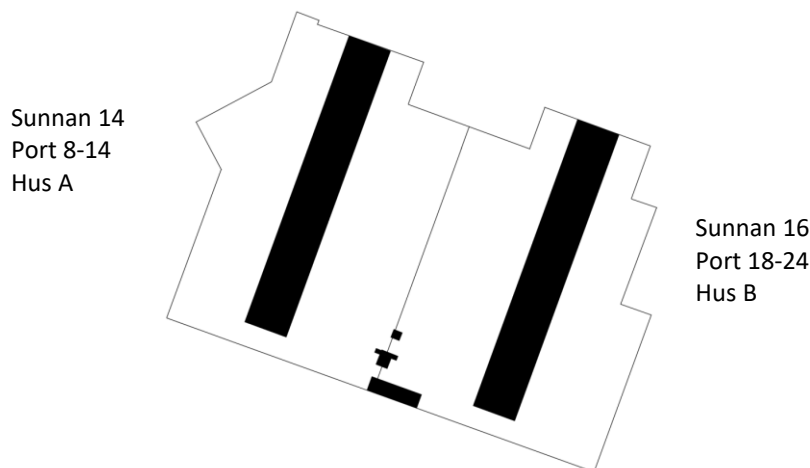
\* Expeditionen/styrelserummet genomgår ombyggnad så att en ny bostadsrättslägenhet, 12-1001, om 40 kvm tillskapas. Det betyder att ytan för dessa lokaler kommer att minska.

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 bostadsrättshavare 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 – 24/8 2021	25/8 – 31/12 2021
Ordförande	Johan Gunnarson	Ulrika Gullo
Vice ordförande	Ulrika Gullo	Johan Gunnarson
Kassör	Magnus Persson	Magnus Persson*
Sekreterare	Sara Dreijer	Sara Dreijer
Ledamöter	Marianne Melander	André Gustafsson
	Mikael Karlsson	Rebecka Sahlin *
	André Gustafsson	Biran Zhang *
Suppleanter	Efrosini Siambalis	Efrosini Siambalis
	Mostak Fjeld Patwary	Mostak Fjeld Patwary
	Jenisse Mendoza	Gabriella Gomez
* Vald som ledamot på två år		
Auktoriserad revisor	Anders Slättås J A Revision KB	Anders Slättås J A Revision KB
Internrevisor	–	Johan Ankarklev

## Firmatecknare

1/1 – 24/8	Johan Gunnarson, Magnus Persson och Ulrika Gullo, två i förening
25/8 – 31/12	Ulrika Gullo, Magnus Persson och Johan Gunnarson, två i förening

## Valberedning

Valberedningen bestod av Birger Nord och Anders Norrlid, som lämnades möjligheten att knyta ytterligare en person till sig om de så önskade. Då Birger Nord dessvärre gick bort i januari 2022 har valberedningen därefter utgjorts av Anders Norrlid.

## 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 – augusti	augusti – december
Ekonomi och Avtal	Trygghet och Boendemiljö	Trygghet
Reparation och Underhåll	Information och Policy	Boendemiljö
Garage		Information, Policy och IT
Mäklare, Lokaler etc.		





## Förvaltning

### Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 24:e augusti 2021 på Solna Access Restaurang & Konferens i Solna. Inga propositioner lades fram, men två motioner inkom, den ena gällande parkbänkar på innergården, den andra gällande ekonomiska läget i föreningen.

### Förvaltning och fastighetsskötare

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

### Covid-19

År 2021 präglades liksom året innan till stor del av coronapandemin vilket ledde till att styrelsens möten genomfördes digitalt.

Årsstämman för 2020 försköts till augusti i hopp om att pandemiläget skulle förbättras. Föreningsstämman arrangerades i stora lokaler på Solna Access Restaurang & Konferens. Vid föreningsstämman tilläts utökad ombudsrostning i enlighet med tillfällig lag.

Föreningens expedition har hållit stängt under året på grund av pandemin och expeditionstider har istället förlagts per telefon. Fastighetsskötare har endast haft möjlighet att göra besök hos boende i akuta ärenden. De arbeten som genomförts i lägenheter har utförts med lämplig skyddsutrustning för att minska risker för spridning.

### Hagalunds samfällighet

BRF Hagalunden är med en andel av 16/102 medlem i Hagalunds samfällighetsförening ([www.hssf.se](http://www.hssf.se)) och ska alltid ha minst en ordinarie ledamot i samfällighetens styrelse. På samfällighetens stämma i april valdes en ledamot in från BRF Hagalunden.

Samfälligheten ansvarar för skötsel och underhåll av gemensamma områden i delar av Hagalund, såsom snöröjning, skräpplockning och renoveringar. Samfälligheten har under året även samarbetat med Platssamverkan kring belysningsinventering och framtagande av skyltprogram.

Under 2021 har samfälligheten fortsatt med renoveringsarbeten på norra sidan (kvarteret Nordan) av Hagalundsgatan. BRF Hagalunden befinner sig på södra sidan (kvarteret Sunnan) och föreningen och våra boende har varit mindre påverkade.

### Medlems- och styrelseaktiviteter

Styrelsen träffade föreningens medlemmar på gården vid sammanlagt sex tillfällen under höst och vår. Detta annonserades via de digitala informationstavlorna. Träffarna schemalades i samband med att grovsopbilen besökte föreningen då många boende passerar ute på gården.

Styrelsen har under året även varit aktiv i föreningen Ett Levande Hagalund med en ledamot i deras styrelse.

### Trygghetsarbete

Föreningen var under 2021 medlem i Platssamverkan Hagalund. För syfte och aktiviteter se särskild rubrik nedan.

Styrelsen deltog sedvanligt i den trygghetsvandring som genomfördes under ledning av polisen och Solna stad. Vaktarronderingen i garaget och runt våra fastigheter sågs över och utökades samt anpassades för att möta problem som uppstod i Hagalund under våren 2021.

Två gånger under året har styrelsen genomfört behovsprövning av kameraövervakningen i enlighet med gällande lagar och regler.

### Platssamverkan Hagalund

Under 2021 var BRF Hagalunden fortsatt medlem i Platssamverkan Hagalund, ett initiativ som leds av stiftelsen Tryggare Sverige. Syftet med platssamverkan är att samordna fastighetsägare och företagare inom Hagalund med utgångspunkt från

torget i insatser för att få området att upplevas som tryggare och säkrare av boende inom Hagalund. Styrelsen i BRF Hagalunden utsåg i början av året en representant till Platssamverkan Hagalund som sedan satt året ut.

Under 2021 skedde det ett par allvarliga incidenter i Hagalund, på torget och i närområdet. I samband med detta användes Platssamverkans plattform för såväl informationsgivning som identifiering av informationsinsamling gällande dessa incidenter. Gemensamma informationsutskick togs fram och tillhandahölls alla boende inom Hagalund. Hos BRF Hagalunden anslogs informationen på våra entrétavlor.

Under hösten satte Platssamverkan och Solna Stad i samarbete upp trädelysningar i hela Hagalund. I övrigt så genomfördes olika aktiviteter under två veckor på torget under sommaren.

## Boendemiljö

Gårdsvandring har genomförts av styrelsen tillsammans med förvaltare för gemensam översyn. De plattor på gården som legat snett har rätats upp, men underlaget medför att plattorna rör sig regelbundet och arbetet kommer att behöva fortgå fram till gården görs om i samband med att övre garagets takbjälklag renoveras. De större tallarna mellan husen har tagits bort och även en del av våra lutande mindre träd. Syrenerna har beskurits för nytillväxt. Lökar har satts ut på prov på utsidan av Sunnan 14 i hopp om en vackrare vår 2022.

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

Föreningslokalen var fortsatt stängd under 2021 och planen att öppna den, renoverad och med nya rutiner, har skjutits fram till 2022.

## Styrelsens arbetsordning och årshjul

Under året har styrelsens arbetsordning uppdaterats. Syftet med arbetsordningen är att underlätta styrelsearbetet genom att dokumentera och beskriva bland annat ansvarsfördelning, rutiner, dagordningar, policyer med mera.

Arbetsordningen innehåller även ett så kallat årshjul som kan beskrivas som en kom-i-håg lista för styrelsen för respektive månad under förvaltningsåret. Styrelsen har under året regelbundet stämt av arbetet utifrån årshjulet samt bearbetat hjulet med kompletteringar som saknats.

## Planer, policyer och information

Styrelsen fortsätter utveckla och arbeta med den långsiktiga planeringen. Styrelsen har uppdaterat den långsiktiga underhållsplanen (2021–2070) som togs fram förra året, samt uppdaterat verksamhetsplanen och hållbarhetsplanen inför 2022. Styrelsen har även uppdaterat föreningens policy för kamerabevakning, tvättstugeregler och ordningsregler för garaget. Beslutade policyer riktade till boende har lagts upp på hemsidan och kan läsas på [www.hagalunden.se/stadgar-och-policyer](http://www.hagalunden.se/stadgar-och-policyer).

Hemsidan har löpande uppdaterats med information. Nyheter med särskilt intresse för boende har lagts upp på de digitala informationstavlor i entréerna. På de digitala tavlorna har information till viss del styrts efter de olika trappuppgångarna.

Föreningen har en Facebook-sida som har använts för att sprida information som är av generellt intresse för boende i Hagalund. Föreningsspecifik information har inte publicerats där.

## Hyresförhandling

För 2021 blev den överenskomna hyreshöjningen 1,5%. Styrelsen har påkallat förhandling inför 2022 som ännu inte är slutförd.

## Årsavgifter och garagehyror

Sedan januari 2020 har årsavgifterna legat på 636 kr/kvm/år. Den nya nivån sattes för att ha en långsiktigt hållbar ekonomi. Någon ytterligare höjning har inte beslutats eller planerats.

Garageavtalen medger en årlig höjning om upp till 4%. Styrelsen har inför 2022 beslutat om nya hyresnivåer för garaget från 1 januari 2022. I och med det är månadskostnaden för en vanlig plats på 600 kr/mån samt för en bur- eller laddplats på 712 kr/mån.



## Översyn av andrahandsuthyrningar

Den ekonomiska förvaltaren Storholmen genomför årlig kontroll av giltiga och olovliga andrahandsuthyrningar. Anmodan har skickats till misstänkta olovliga andrahandsuthyrningar. Ett fall har drivits vidare i hyresnämnden. Lägenheten återgick till föreningen under 2021, för kommande försäljning under 2022.

## Uppsagda avtal och nya upphandlingar

Under året har föreningen förhandlat om ett antal olika avtal med leverantörer samt handlat upp flera nya leverantörer. Ett antal avtal har också sagts upp utan att ersättas av ny leverantör på området.

<b>Avtalsområde</b>	<b>Tidigare leverantör</b>	<b>Ny leverantör</b>
Balkonginglasning	Lumon	Lumon (nytt ramavtal)
Teknisk fastighetsförvaltning	HSB	HSB (omförhandlat)
Fastighetsskötsel	HSB	HSB (omförhandlat)
Städning	HSB Städ	HSB Städ (utökat avtal/tilläggsavtal)
Nyckel- och brickhantering	Råsunda Lås	ALSA
Väktarrondering	Securitas	Securitas (utökat avtal/tilläggsavtal)
Förebyggande rondering med narkotikahund	–	Larmassistans Sverige
Ramavtal säkerhetsdörr	Secor	Secor (nytt ramavtal)
Porttelefoni digitalt*	Telia	A3
Elförsörjning	Jämtkraft	Skellefteå Kraft AB
Serviceavtal rökgasfläktar hissar	–	AB Franska Bukten

\* Telia kvarstår med analogt nät under en övergångsperiod våren 2022.

## Obligatorisk ventilationskontroll

Från den OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) som genomfördes 2019 återstod det ett antal lägenheter att kontrollera och åtgärda. Besiktning och åtgärder i dessa lägenheter planerades till 2020 men pausades bland annat på grund av coronapandemin. OVK-arbetet kunde återupptas i slutet av 2021 och görs klart år 2022.

## Tunnelbanans gula linje

Utbyggnad av tunnelbanan med bland annat gul linje från Odenplan och Arenastaden är beslutad och byggarbeten har påbörjats. En av uppgångarna från station Arenastaden kommer att placeras vid Hagalundsgatan, knappt 200 meter från BRF Hagalundens fastigheter. Planerad ny uppgång syns på bilden nedan.

De byggnader som ligger nära tunnelbanebygget besiktigas före och efter byggarbetena för att säkerställa att inga skador uppstått under byggtiden. Planerad byggtid för tunnelbanans gula linje är 8 år. Under 2021 har en lantmäteriförrättning gällande servitut för den nya tunnelbanans hela dragning genomförts och beslut fattats. Detta påverkar båda av föreningens fastigheter i form av underjordiska servitut för tunnelarna under fastigheterna.



## Avslutad tvist och förlikning

Vid det genomförda stambytet fick inte föreningen tillträde till en bostadsrättslägenhet för att genomföra arbetet. Med anledning av det nekade tillträdet har föreningen drivit en rättslig process mot de aktuella bostadsrättsinnehavarna. Tingsrätten tog upp ärendet under 2020 med domslutet att medlemmarna skulle avflytta och betala föreningens rättegångskostnader. Därefter har föreningens motpart (bostadsrättsinnehavarna) överklagat domen till högre rättsinstanser, först till Hovrätten och sedan till Högsta domstolen. Båda instanserna har under år 2021 beslutat att inte ta upp tidigare dom till prövning vilket innebär att tingsrättens dom gäller. Föreningen har vidare riktat ersättningskrav mot dessa medlemmar för de merkostnader som föreningen fått, bland annat för att koppla vatten- och avloppsledning förbi den aktuella lägenheten. Ersättningskravet har reglerats genom en förlikning mellan parterna och tvisten har därmed kunnat läggas till handlingarna.

## Tvist med föregående bostadshyresgäst

Under året har föreningen hanterat och i Hyresnämnden vunnit en tvist med en tidigare bostadshyresgäst, som olovligt hyrt ut i andra hand. Styrelsen ser en risk för kommande mindre hyresförlust under 2022 för obetalda hyror i detta ärende.

## Uthyrning av lokaler och förråd

Föreningen har under året arbetat aktivt med uthyrning av lokaler och förråd. Under året har hyresförhandling med en ny hyresgäst i gavellokalen i port 18 genomförts, vilken ledde till att ett avtal tecknades med ny hyresgäst i början av 2021. Dessvärre sades hyreskontraktet för den andra gavellokalen, i port 8, upp under året och står nu vakant. Arbeta med att hitta ny hyresgäst pågår, men har bland annat på grund av sämre uthyrningsläge under pandemin ännu inte kommit i mål.

Vad gäller småförråd genomfördes under 2020 en större inventering i syfte att kunna hyra ut dessa till intresserade boende. Många förråd visade sig ha ytterligare behov av åtgärder för att nå uthyrbart skick, så uthyrning av dessa har ännu inte påbörjats, utan planeras efter att åtgärder genomförts i samband med renoveringarna av källargångarna som genomförs vintern 2021/2022. Tidigare antagen prislista gäller oförändrat inför kommande uthyrning.

## Huvudleverantörer

A.W. Jonaeson Bleck- & Plåtslag.  
AB Franska Bukten  
AB Henriksbergs Verkstäder  
ACAD-International AB  
ADP Alldoor Portar AB  
Alsa säkerhet AB  
Arkitektkontor Nils Söderlund  
Besam Sverige AB  
BLP Entreprenad AB  
Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB  
BST Brandskyddsteamet AB  
Com Hem AB  
EcoGuard AB  
Energiverket Mälardalen AB  
Envac Scandinavia AB  
Carl Fredrik's Måleri  
H. Aronsson Byggnads AB  
Habitek Utemiljö AB  
Hagalunds Samfällighetsförening  
Handelsbanken  
HSB Riksförbund  
HSB Stockholm  
HSB Städ AB  
J A Revision KB  
JMP Elfront

Jourmontör Securitas Sverige AB  
Jämtkraft AB  
Koraten Bygg AB  
Linden Jan VVS AB  
Länsförsäkringar Stockholm  
MG5 EL & Säkerhet AB  
Nordomatic AB  
Norrenergi AB  
Notar  
Ownit Broadband AB  
RonBro AB  
Rörsystem i Storstockholm AB  
SBAB Bank AB  
Sharp  
Sita Sverige AB  
Solna Högtryckspolning AB  
Solna Vatten AB  
SolnaFixarna  
S:t Eriks Hiss AB  
Stiftelsen Tryggare Sverige  
Stockholm Ståldörrar AB (Secor)  
Storholmen Förvaltning AB  
Wasa Kredit AB  
Vattenfall kundservice AB  
ÅF-Infrastructure AB

## Underhåll och reparationer

Föreningen arbetar aktivt med att utveckla den kort- och långsiktiga underhållsplanen. I avtalet med föreningens ekonomiska förvaltare Storholmen ingår att årligen tillsammans med styrelsen uppdatera underhållsplanen. Underhållsplanen är anpassad till den K3-redovisningsprincip som föreningen använder. Principen innebär bland annat en tydlig uppdelning av fastighetens olika delar (komponenter) och vad som räknas som underhåll respektive investering. För att underlätta det årliga budgetarbetet är målsättningen också att på sikt automatisera kopplingen mellan underhållsplan och budget.

### Större genomfört och planerat underhåll

Tidigare fastighetsägare	Utgift	Tid	
Fönster utom mot balkonger		1996	
Ombyggnad tvättstugor och vindslägenheter		1998	
Tilläggsisolering fasad		1999	
Tilläggsisolering vind		2003	
Betongreparationer parkeringsgarage	20 MSEK	2005	
Miljöstugan uppförd		2007	
<b>BRF Hagalunden, utfört</b>	<b>Utgift</b>	<b>Tid</b>	
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	
IMD el med temperaturgivare	1,9 MSEK	2017-2020	
Ventilationsbyte	7,6 MSEK	2015-2020	
Modernisering hissar	18,9 MSEK	2017-2020	
Nya entrépartier och entréhallar	5,7 MSEK	2018-2020	
Nya garageportar	0,5 MSEK	2018-2020	
Ny lägenhet i före detta bastu	2,2 MSEK	2017-2021	
Stambyte	152 MSEK	2016-2021	
Undercentraler fjärrvärme	2,1 MSEK	2020-2021	
<b>BRF Hagalunden, pågående</b>	<b>Utgift cirka</b>	<b>Tid</b>	<b>Föregående</b>
Branddörrar i källargångar	0,9 MSEK	2020-2022	1973
Stambyte en lägenhet i port 12	0,3 MSEK	2021-2022	1973
Radiatorventiler och termostater	7 MSEK	2020-2022	ca 1985
Ny lägenhet i före detta frisörslokal	1,9 MSEK	2018-2022	-
Ny lägenhet i styrelserummet	1,7 MSEK	2020-2022	-
Kamera- och säkerhetssystem i garage	0,5-0,8 MSEK	2022	-
<b>BRF Hagalunden, planerat</b>	<b>Utgift cirka</b>	<b>Tid</b>	<b>Föregående</b>
Nya lägenheter på vind	5-8 MSEK	2017-2026	-
Gårdsbjälklag och gård	50-80 MSEK	ca 2026	1973
Tak, byte av tätskikt och brunnar	4-5 MSEK	ca 2028	1997-1998
Solceller på taken	1-2 MSEK	ca 2028	-





## Stambytesprojektet

Stambytet i föreningens båda huskroppar avslutades i huvudsak under början av år 2020. Under 2021 genomfördes den första 2-årsbesiktningen i hus B (port 18-24) och under år 2022 kommer motsvarande besiktning att genomföras i hus A (port 8-14). Vid 2-årsbesiktningen har boende kunnat anmäla fel eller brister som visat sig efter de besiktningar som genomfördes under stambytet. Föreningen har vid samtliga besiktningar i stambytesprojektet anlitat en oberoende besiktningsgrupp som bedömt utförandet av de gjorda VVS-, bygg- och el-arbetena. Enligt avtal med Byggmästargruppen AB (BMG) som genomförde stambytet, ska nästa allmänna besiktning ske 5 år efter avslutat stambyte i respektive hus, det vill säga år 2025 (hus B) respektive 2026 (hus A). Om det uppstår fel under tiden mellan de avtalade garantibesiktningarna så ska medlemmen göra en felanmälan till HSB som bedömer felet och hanterar ärendet vidare.

I samband med stambytet har föreningen inte getts tillträde till en lägenhet för att genomföra stambytesarbetet. På grund av det nekade tillträdet har föreningen drivit en rättslig process mot bostadsrättsinnehavarna, vilken resulterat i att stambytet i den aktuella lägenheten kunde påbörjas först under hösten år 2021. Styrelsen har beslutat att redovisningsmässigt hantera stambytet i denna lägenhet som ett separat investeringsprojekt.

## Utveckling av nya lägenheter

Som ett tilläggsarbete i stambytesentreprenaden fick Byggmästargruppen uppdraget att bygga om den gamla bastun i port 24 till en lägenhet. Under början av 2021 fick föreningen ett så kallat slutbesked från Solna stad för denna lägenhet, vilket innebär att den kunde säljas som bostadsrätt.

Styrelsen har under 2021 fortsatt med att utreda vilka ytor eller lokaler som kan konverteras till lägenheter, för att ge kapitaltillskott till föreningen. Baserat på utredningen beslutade styrelsen att gå vidare med ansökan om bygglov för nya lägenheter i två lokaler, i portarna 12 och 18. Bygglov beviljades i mitten av 2021 och efter anbudstävlan fick Aronssons Byggnads AB uppdraget att bygga om lokalerna till lägenheter. De nya lägenheterna blir färdigställda i början av år 2022 och kommer då också att säljas som bostadsrätter.

I BRF Hagalunden finns ytterligare ytor och lokaler som bör kunna utvecklas till nya lägenheter eller lokaler och förråd som kan hyras ut. En övergripande utredning planeras att genomföras under år 2022.

Föreningen har också ett vilande projekt för ombyggnad av vindsytor till lägenheter. För detta projekt krävs ett omtag vad gäller den tekniska lösningen. Projektet kommer att kvarstå vilande i väntan på att det kan prioriteras upp i förhållande till föreningens övriga projekt.

## 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. Problemen har också flyttat runt i husen vilket gjort det svårt och mycket resurskrävande att försöka felsöka och åtgärda.

Med tiden har det konstaterats att problemen till stor del bero på smuts (magnetit) som cirkulerar i värmesystemet och som orsakat stopp i värmestammar, enskilda element och handdukstorkar som monterats i samband med stambytet. Gamla termostater och ventiler i element har också bidragit till problemen liksom värmeundercentraler vars tekniska livslängd har passerat.

Med hjälp av Energiverket AB som är specialiserade på värmesystem togs en åtgärdsplan fram under 2020. Arbetet skedde i portar 18-24 från sommaren 2020 till våren 2021. Åtgärderna fortsatte därefter i port 8–14 från sommaren 2021 och planeras bli klara i april 2022. Insatserna som sker är i huvudsak investeringar i nya värmeundercentraler, spolning av värmesystem, byte av ventiler och termostater på element i lägenheter och slutligen en injustering av hela värmesystemet. Efter genomförda åtgärder kommer husens värmesystem att vara i gott skick och ska ha goda förutsättningar att fungera väl under kommande 15–25 år.

## Passersystem (Aptus)

Ett antal åtgärder har genomförts och påbörjats för att öka driftsäkerheten och öka funktionaliteten i husens passersystem (Aptus), exempelvis:

- Förberedelser för att kunna boka tvättstugor via webben.
- Planering för kommande delning av nätverksslinga för porttelefoner.
- Fortsatt genomgång och rensning av gamla behörigheter, gamla nyckelbrickor, dokumentationsarbete och skapande av rutinbeskrivningar.
- För bättre stabilitet har passersystemet delats upp på två centraler istället för en, dvs en för vardera hus. Efter detta har vi även bytt ut telefonlösningen för våra porttelefoner till en billigare och stabilare lösning.

## Brandskyddsåtgärder

Under sensommar och höst har BRF Hagalunden anlitat BST som bytt ut sprinklerhuvuden i garage ÖK/UK samt övriga sprinklerförsedda förråd i källare. Ett anläggningsintyg är upprättat och ett kapacitetsprov utfört.

Blixtljus vid sprinklerservicen beställdes under 2021 och installerades i januari 2022.

## Övrigt

Föreningens sopsugsanläggning är delad med Signalistens fastigheter på Hagalundsgatan 1-17. För att minska kostnader och arbete vid felsökning och reparation har beslut fattats under 2021 om att sopsugssystemen ska separeras, vilket genomförs under år 2022. Delningen underlättar underhållet då det enklare går att felsöka var problem uppstår, exempelvis vid byte av läckande delar i de kärl som soporna samlas in i innan de sugs ut till sopbilen.

Ett arbete med att klargöra ansvaret för de parabolerna som finns på hustaken har genomförts. Den parabolörening som ursprungligen ansvarade för parabolerna har konstaterats vara upplöst. Samtliga herrelösa parabolerna har nu monterats ner från taket för att undvika risk för allvarliga personskador ifall någon av dem skulle lossna och ramla ner.

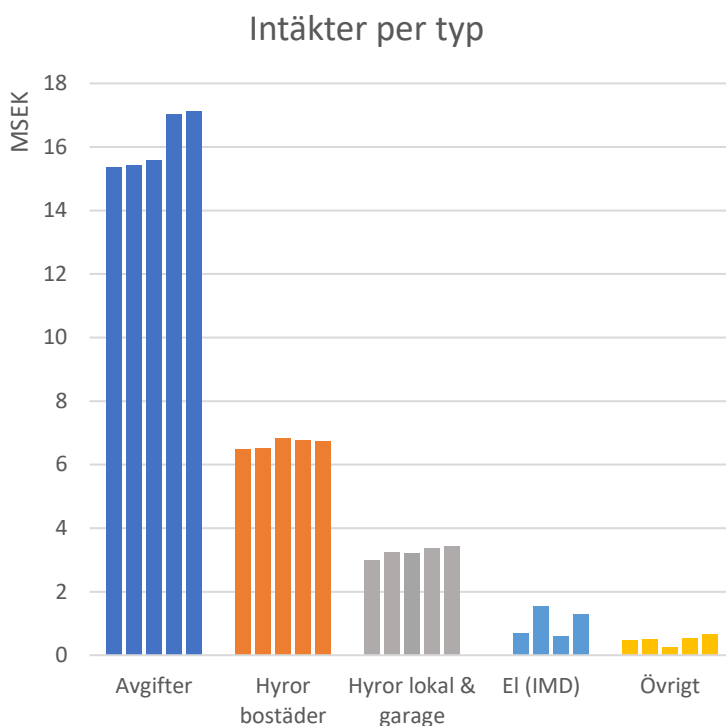
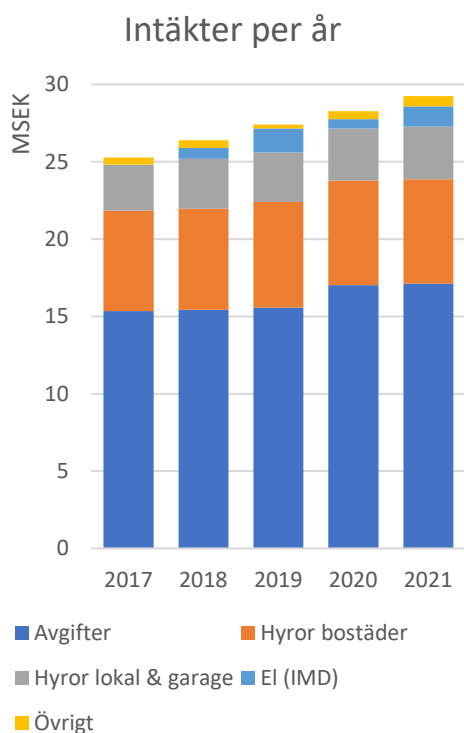
Under sommaren 2021 genomfördes ett antal underhållsåtgärder på innergården för att förbättra trivselen och det allmänna intrycket. Arbetet omfattade bland annat nytt vindskydd, nya bänkar och bord, målning av byggnader vid grillplatsen, utplacering av blomsterurnor och förstärkt belysning. I budgeten för år 2022 ingår att rusta upp cykelplatserna på gården (vid port 8 och 18) samt att fortsätta förbättra belysningen, bland annat under gångtaket över gården.

I parkeringsgaragets undre plan har en ny ståldörr installerats till MC-/mopedrummet. På sikt planeras det för att skapa parkeringsplats för MC och moped på annan plats i garaget och då använda nuvarande utrymme som fastighetsförråd.

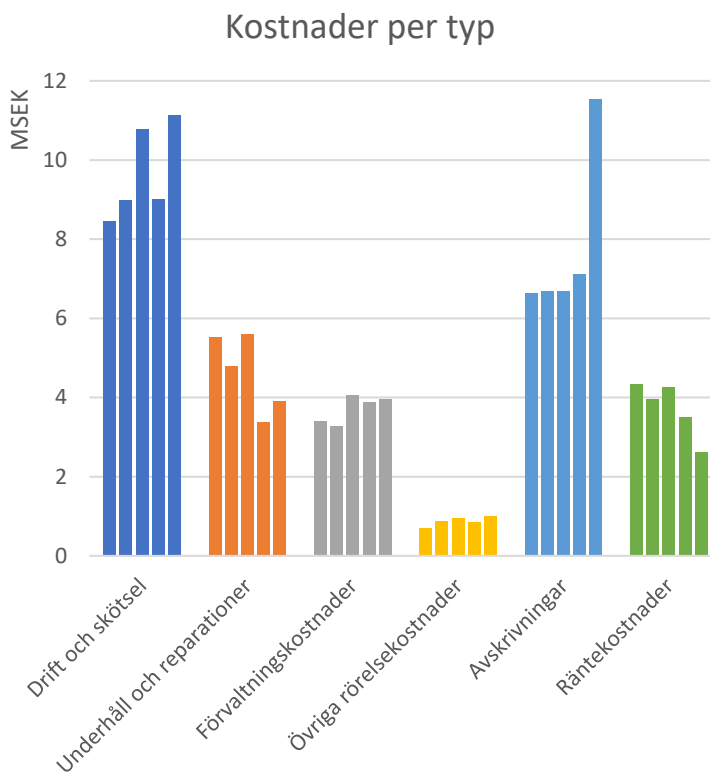
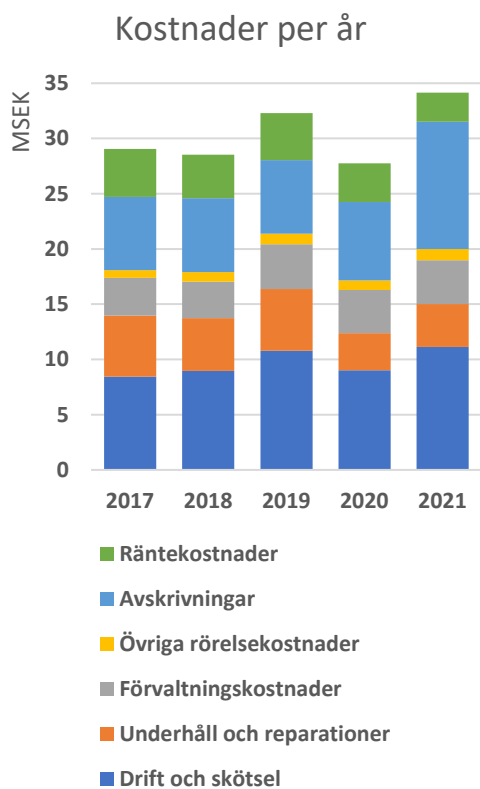


## Ekonomi

### Diagram: Intäkter

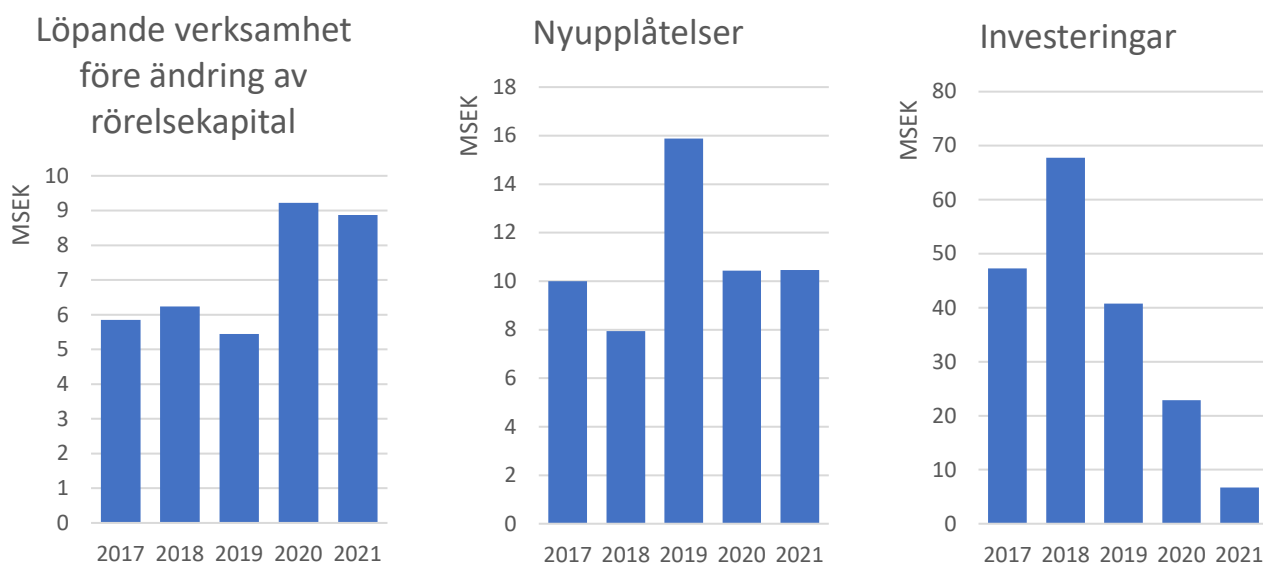


### Diagram: Kostnader

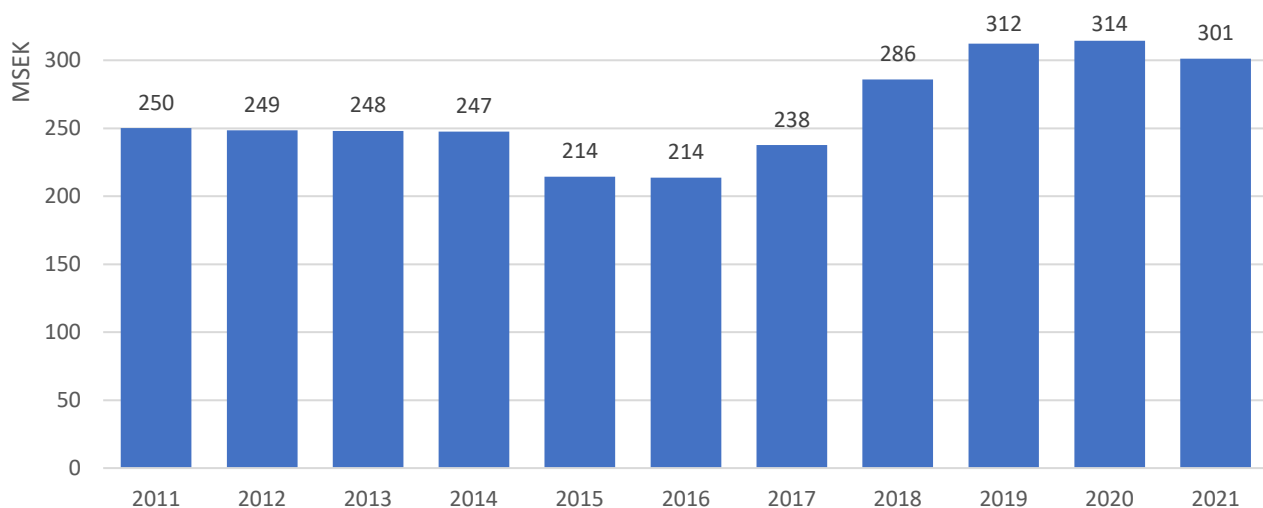




## Diagram: Kassaflöde



## Diagram: Fastighetslån över tid



## Större avvikelser jämfört med budget

Styrelsen har under året arbetat med ett budgeterat resultat på -5,0 miljoner kronor (MSEK). Det faktiska resultatutfallet, -4,9 MSEK, är cirka 0,1 MSEK bättre än budget. Differensen kan i första hand förklaras av följande större avvikelser mot budget:

- Uteblivna hyror för bostäder uppgår till totalt -0,18 MSEK. Planeringsmässigt budgeterar inte styrelsen för uteblivna hyror, då det normalt bara uppstår tomställda lägenheter då hyresförhållandet upphör och lägenheten ombildas till bostadsrätt. Ett större antal hyresrätter stod tomställda något längre än normalt under 2021 i väntan på försäljning, vilket gjort beloppet större än annars.
- Övriga ersättningar uppgår till 0,1 MSEK, varav större delen av beloppet är ersättning för en vattenskada från boende.
- En större intäkt om 0,27 MSEK uppstod som led av förlikningen av lägenheten som föreningen haft en tvist kring gällande stambytet. Då denna intäkt var osäker ingick den inte alls i budget.
- Bevakningstjänster har kostat 0,28 MSEK mot budgeterade 0,16 MSEK. Styrelsen har beslutat om utökad bevakning efter störningar och obehöriga i bland annat garaget.
- Elkostnaderna är 2,5 MSEK mot budgeterade 2,6 MSEK. Skillnaden beror främst på lägre elförbrukning för fastighetsel – minskningen är 136 MWh.

- Kostnaden för fjärrvärme är 3,16 MSEK mot budgeterade 3,0 MSEK. Vintern var förhållandevis kall och lång vilket ökade förbrukningen.
- Kostnaderna för underhåll och reparationer är sammanlagt 3,9 MSEK mot budgeterade 4,2 MSEK.
  - Reparationskostnaderna för ventilationsanläggningen är 0,21 MSEK mot budgeterade 0,06 MSEK. Stora delar av kostnaderna är hänförliga till åtgärder för att åtgärda problem med något för höga bullernivåer i en bostadslägenhet, som orsakats av ventilationsanläggningen.
  - Planerat underhåll i hyresbostäder blev 0,34 MSEK mot budget 0,15 MSEK. Efterfrågan på åtgärder från våra hyresgäster, speciellt vad gäller målning, tapetsering och golvreovering, har varit större än styrelsen förväntat.
  - Planerat underhåll i lokaler uppgår till 0,33 MSEK mot budget 0,13 MSEK. Anledningen är att planerade ventilationsåtgärder i gavellokaler förskjutits i tid jämfört med den antagna budgeten, bland annat i samband med ny hyresgäst i port 18.
  - Planerat underhåll för ytskikt i gemensamma utrymmen uppgår till 0,31 MSEK mot planerade 0,68 MSEK. Avvikelsen beror främst på att källargångsprojektet, där hela källargångarna målas, har förskjutits i tid till att utföras huvudsakligen under 2022.
  - Planerat underhåll för övriga åtgärder i allmänna utrymmen uppgår till 0,04 MSEK mot planerade 0,14 MSEK. Avvikelsen beror främst på att planerade åtgärder i cykelrum inte utförts under året, utan senarelagts till 2022.
  - Planerat underhåll för ventilationsanläggningen som uppgick till 0,05 MSEK mot budgeterade 0,43 MSEK. Planerade åtgärder för att säkerställa godkänd OVK även för de lägenheter som inte hanterades vid föregående tillfälle, har förskjutits till 2022.
  - Planerade åtgärder på porttelefonsystemet har bara genomförts delvis och resterande arbete har förskjutits till 2022, vilket ger ett utfall under 2021 på 0,15 MSEK mot budget 0,25 MSEK.
  - Åtgärder på vindsörrarna har visat sig mer tekniskt komplicerade än vad styrelsen först trodde. Det betyder att projektet förskjutits i tid och att budgeten på 0,25 MSEK inte använts.
- Kostnaderna för tekniska konsulter har blivit 0,2 MSEK. Främsta användningen är i samband med garantihantering och tvåårsbesiktning för stambytet. Denna kostnad saknades tyvärr i den antagna budgeten.
- Kostnaderna för avskrivningar är 11,5 MSEK mot budgeterade 11,4 MSEK.
- Räntekostnaderna för föreningens fastighetslån uppgår till 2,6 MSEK mot planerade 2,9 MSEK. Det exceptionellt goda ränteläget har gjort att föreningen kunnat ombinda lån till mycket attraktiva räntor. Därutöver har sammanlagda beloppet lånat kapital minskat då föreningen utöver planenliga amorteringar också genomfört extra amorteringar, inklusive löst ett lån helt, om totalt 12 MSEK.

## Ombindning av lån

Under året har föreningen haft villkorsförändring för totalt 7 lån omfattande sammanlagt 117,8 MSEK. Ett lån om 2 MSEK har helt lösts, övriga lån har därutöver genomgått extra amorteringar om ytterligare 10 MSEK. Ett lån har delats i två separata lån för att följa föreningens upplåningspolicy som inte tillåter för stora belopp med samma villkorsändringsdag.

Ombundna lån	Datum för villkorsändr.	Räntesats initialt	Räntevillkor	Extra amortering	Lånebelopp efter ombindning
Stadshypotek	2021-04-30	0,42%	2 år	-	13 275 533
Stadshypotek	2021-04-30	0,65%	4 år	2 000 000	26 959 685
SBAB (grönt lån)	2021-05-10	0,55%	3 år	-	3 499 988
Stadshypotek	2021-06-01	-	-	2 000 000 *	-
SBAB	2021-09-15	0,41%	2 år	7 000 000	18 000 000
SBAB	2021-09-16	0,36%	1½ år	-	10 029 367
SBAB **	2021-10-11	0,93%	5 år	1 000 000 **	25 000 000
SBAB **	2021-10-11	0,81%	4 år	- **	8 901 904
				<b>12 000 000</b>	<b>117 843 950</b>

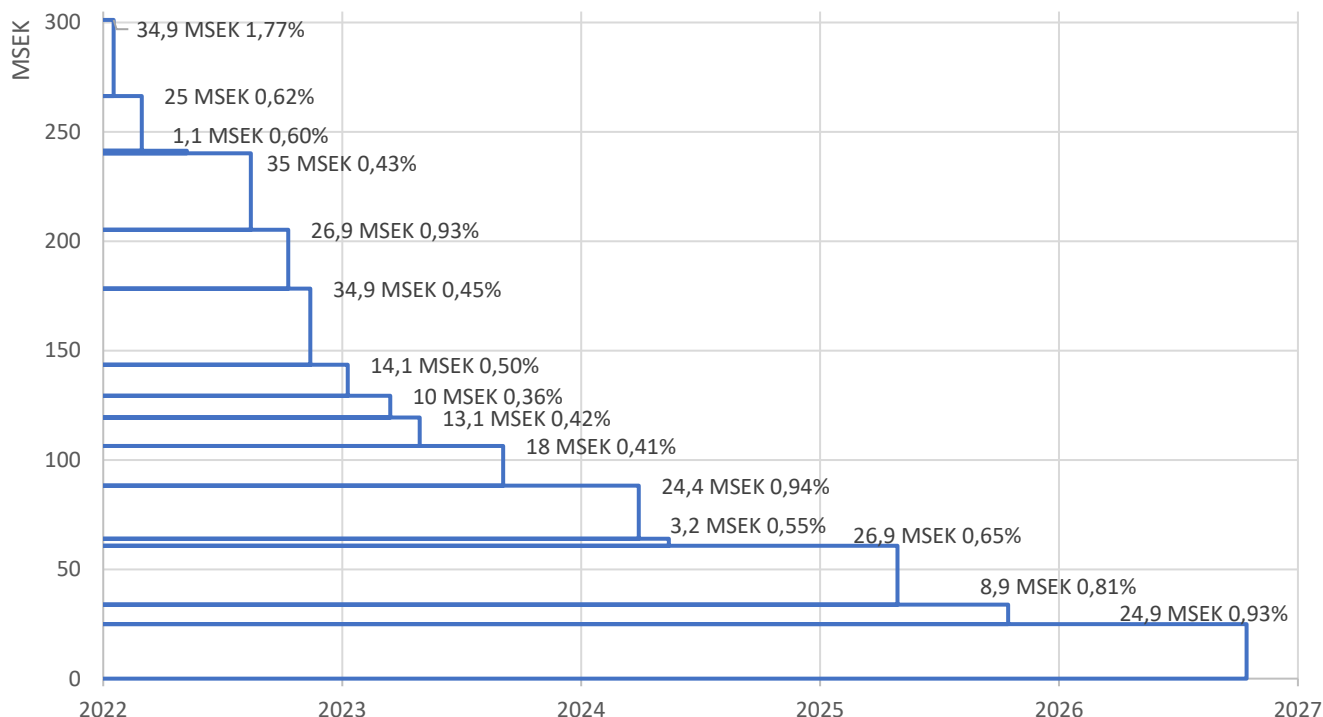
\*Lånet har helt lösts på villkorsändringsdagen.

\*\* Lånen var tidigare ett enda lån som har delats upp. I samband med delningen gjordes en extra amortering om 1 MSEK.

I januari 2022, efter verksamhetsårets slut, ombands slutligen ett lån hos SBAB om 34,9 MSEK till en ränta om 0,73%, bindningstid 2 år och en extra amortering på 3 MSEK, dvs nytt lånebelopp 31,9 MSEK. I mars 2022 ombands ett lån hos Stadshypotek om 25 MSEK till en ränta om 1,40%, bindningstid 5 år och extra amortering 1 MSEK, kvarstående lånebelopp 24 MSEK. Oroligheter på räntemarknaden under våren 2022 har tyvärr gjort att det gynnsamma ränteläget under 2021 inte längre är lika bra.

## Diagram: Bindningstid för lån

Diagrammet visar tid till nästkommande ränteförändring för föreningens lånestock. Notera att tillfälle för ränteändring kan skilja från tidpunkt för villkorsändring.



## Frivillig momsskyldighet

Föreningen är registrerad för frivillig moms skyldighet för en av våra lokaler samt för uthyrda garageplatser. Det innebär delvis avdrag för inkommande moms enligt schabloner. Momsredovisningen för 2020 påverkades av retroaktiv korrigerings, vilket gör att siffrorna i detta ej är helt jämförbara med 2021.

## Sålda tomställda lägenheter

Under året har föreningen sålt sex före detta hyreslägenheter. Fyra av dessa hade tillträde under året och såldes för totalt 10,46 MSEK. Inklusive de två lägenheter som tillträdde efter årsskiftet uppgår försäljningssumman totalt till 18,9 MSEK. Se översikt i tabell nedan. Föreningen hade vid årets slut 74 ej ombildade lägenheter som är en stor oredovisad tillgång.

Lägenhet	Yta	Antal rum	Tillträde	Köpeskilling	Pris kr/kvm	Kommentar
24-1004	45	2	2021-04-23	2 400 000	53 333	Ombyggd f.d. bastu
22-1302	59	2	2021-06-02	2 630 000	44 576	
10-1903	59	2	2021-07-19	2 600 000	44 067	
18-1604	67	3	2021-08-04	2 830 000	42 239	
24-2303	125	5	2022-01-05	5 325 000	42 600	
20-1904	<u>67</u>	3	2022-04-01	3 150 000	39 873	
<b>Totalt</b>				<b>18 935 000</b>		

## Kommande lägenhetsförsäljningar

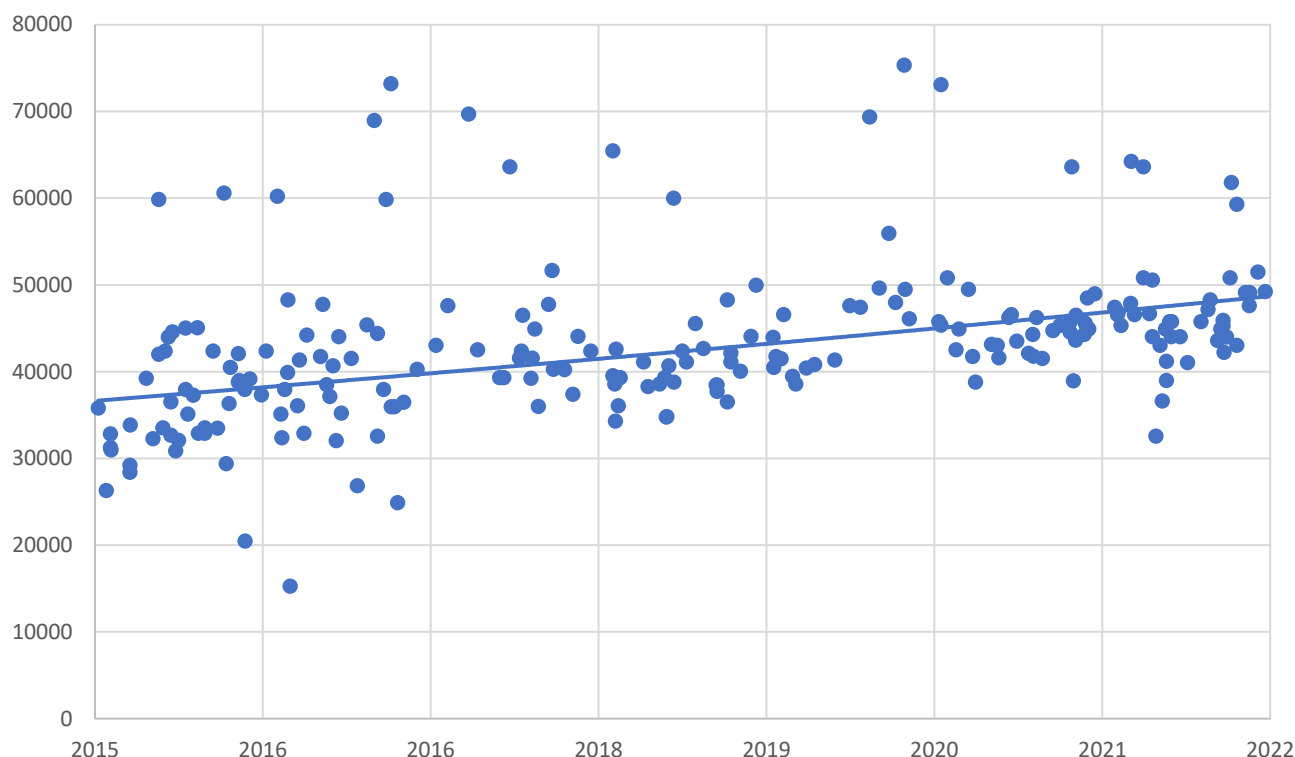
Vid årsskiftet fanns det tre lägenheter till kommande försäljning i föreningen, en hyreslägenhet som sagts upp samt två lokaler under ombyggnad till bostadsrättslägenheter. Dessa ombyggnationer färdigställdes strax efter årsskiftet och kommer upplåtas under 2022.

Lägenhet	Yta	Antal rum	Kommentar
22-2001	89	4	Såld under april 2022 för 4,0 MSEK.
18-1003	28	1	Före detta frisörlokal, färdigställd och säljs under 2022.
12-1001	40	1	Före detta styrelserum, färdigställd och säljs under 2022.



## Diagram: Lägenhetsförsäljningar 2015–2021

Diagrammet visar samtliga lägenhetsförsäljningar som skett under åren 2015-2021, med angivna kvadratmeterpriser.



### Prisutveckling lägenheter

Värdet på våra lägenheter har stor betydelse inte bara för varje enskild bostadsrättshavare, utan 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 2021 gjordes 41 överlåtelse av bostadsrätter i föreningen, med ett storleksvägt medelpris på 46 180 kr/kvm. Under 2021 vände trenden på medelpriser åter uppåt och den övergripande trenden är alltså fortsatt uppåtående.

### Kommentarer runt årets resultat

Föreningen lägger 2021 till handlingarna med en redovisad, men förväntad, förlust på -4,9 MSEK. Detta på grund av effekter från förändrade avskrivningar efter avslutade projekt, till exempel stambytet och hissrenoveringen.

Avskrivningarna påverkar inte det löpande kassaflödet, som är fortsatt mycket bra, om +8,9 MSEK. Det är åttonde året i rad som föreningen har positivt kassaflöde. Därutöver har försäljning av bostadsrätter bidragit med positivt kassaflöde om +10,5 MSEK.

Föreningen har under året gått över i en fas där vi successivt minskat föreningens belåning och har genomfört extra amorteringar för att minska såväl föreningens räntekostnader som räntekänslighet.

### Framtida ekonomisk utveckling

Styrelsen ser fortsatt positivt på föreningens utveckling och vi är nu i en fas där de mindre underhålls- och reinvesteringsprojekt som genomförts har finansierats av löpande kassaflöde istället för utökad fastighetsbelåning. Föreningen använder en långsiktig prognos fram till år 2035 som grund för ekonomiska beslut. Föreningen har det senaste året gynnats av de exceptionellt låga räntenivåerna kombinerat med framgångsrikt arbete med omförhandling av lån som ytterligare sänkt låneräntan. Riksbankens prognoser för de närmsta åren har tyvärr ändrats och det kommer sannolikt medföra höjda räntekostnader för föreningen framöver.

För framtiden tittar föreningen fortsatt på kommande mindre projekt som kan höja byggnadernas värde och attraktivitet, som byggnation av solceller på taken och renovering av gemensamhetsutrymmen.

Föreningen har stora dolda tillgångar, dels i form av vid årsskiftet 74 hyreslägenheter, dels projekt som avslutats under början av 2022 med att bygga och upplåta ytterligare lägenheter. Dessa nya lägenheter kommer under 2022 läggas ut för försäljning som bostadsrättslägenheter och därmed innebära ett kapitaltillskott till föreningen.

De kvarvarande hyreslägenheterna har ett mycket stort potentiellt försäljningsvärde. Försäljning sker löpande efter att hyreskontrakten har upphört. Det ger framöver en mycket god möjlighet att ytterligare amortera föreningens lån eller finansiera framtida investeringar.

Styrelsen räknar med att föreningens redovisade resultat kommer fortsätta vara lägre de närmsta åren än det tidigare varit. Det beror på att avskrivningskostnaderna har ökat efter att de stora investeringsprojekten nu har färdigställts. Detta är en bokföringsmässig förlust som inte påverkar föreningens kassaflöde och betalningsförmåga.

Vid årsskiftet uppgår fastighetslånen till 301 MSEK, det vill säga 9 343 kr/kvm bostadsyta. Det är en medelhög belåning och föreningens fokus ligger fortsatt på att belåningen ska amorteras ner och kostnadsnivåerna sänkas.

Nästa stora projekt för föreningen är renoveringen av gårdsbjälklag och innergård som kommer behöva ske runt 2025 enligt styrelsens prognos. Styrelsens bedömning är att denna renovering kommer innebära en större utgift om minst ca 50 MSEK. Detta kommer innebära ett behov av att vid genomförandet säkerställa finansiering, och hantera ytterligare ökande kostnader för avskrivningar efter att den genomförts. Styrelsens bedömning är att belåningen efter att denna investering genomförts kommer kunna vara lägre än den föreningen har idag.

Ingen justering av avgifterna har gjorts under 2021, dock justerades avgiften inför år 2020 på bostadsrätter till 636 kr/kvm/år. Besluten fattades utifrån långsiktiga prognoser och vad som då var känt om framtiden. Avsikten är att det ska innebära en för föreningen långsiktigt hållbar avgiftsnivå, även om det förstås inte är möjligt att med säkerhet garantera en viss framtida avgiftsnivå. Framtida avgiftsnivåer påverkas bland annat av:

- Kommande ränteutveckling för föreningens lån.
- Kommande prisutveckling och takt på försäljning av lägenheter som nyupplåts som 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.
- Inriktning och utgift för den kommande investeringen i gårdsbjälklag och innergård.
- Kostnadsutveckling för inköpta tjänster och varor i övrigt.

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

ansamlad förlust	-40 896 272
årets resultat	-4 907 228
	<b>-45 803 500</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-45 803 500

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

## Resultaträkning

	<u>Not</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	1	28 676 699	27 827 170
Övriga intäkter		556 162	442 188
		<b>29 232 861</b>	<b>28 269 358</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-14 278 869	-12 249 023
Underhållskostnader		-2 243 082	-1 591 605
Övriga externa kostnader	3	-3 085 929	-2 952 031
Arvoden och löner	4	-378 083	-352 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 538 769	-7 106 508
		<b>-31 524 732</b>	<b>-24 251 267</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>-2 291 871</b>	<b>4 018 091</b>
<b>Resultat efter investeringar och avskrivningar</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 345	3 533
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 620 702	-3 497 970
		<b>-2 615 357</b>	<b>-3 494 437</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 907 228</b>	<b>523 654</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 907 228</b>	<b>523 654</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 907 228</b>	<b>523 654</b>





## Balansräkning

### Tillgångar

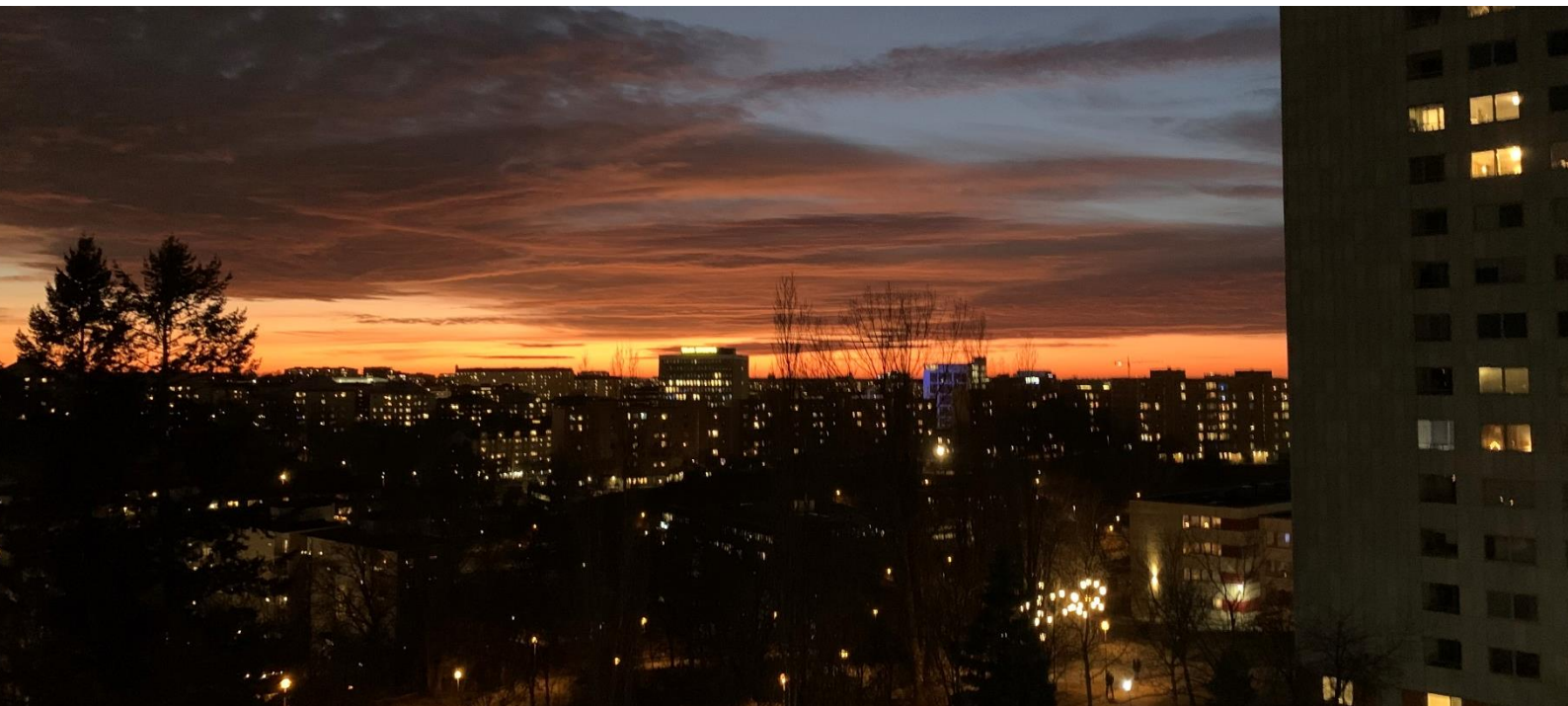
	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	528 730 016	535 205 576
Renoveringar/investeringar/ombyggnationer	6	189 806 664	38 460 309
Inventarier, verktyg och installationer	7	491 1115	577 381
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	7 930 061	157 556 374
		<b>726 957 856</b>	<b>731 799 640</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>726 957 856</b>	<b>731 799 640</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		226 235	131 365
Övriga fordringar		160 555	470 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 537 083	1 577 434
		<b>1 923 873</b>	<b>2 179 185</b>
<i>Kassa och bank</i>		992 217	4 010 205
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 916 090</b>	<b>6 189 390</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>729 873 946</b>	<b>737 989 030</b>





## Eget kapital och skulder

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		468 185 823	457 725 823
		<b>468 185 823</b>	<b>457 725 823</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-40 896 272	-41 419 925
Årets resultat		-4 907 228	523 654
		<b>-45 803 500</b>	<b>-40 896 271</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>422 382 323</b>	<b>416 829 552</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	143 469 286	182 469 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>143 469 286</b>	<b>182 469 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	157 716 500	131 911 629
Leverantörsskulder		3 232 879	3 367 549
Aktuella skatteskulder		45 900	133 201
Övriga skulder		701 628	87 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 325 430	3 189 381
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>164 022 337</b>	<b>138 689 678</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>729 873 946</b>	<b>737 989 030</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	13		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		314 970 500	314 970 500
		<b>314 970 500</b>	<b>314 970 500</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Ansvarsförbindelser		inga	inga



## Kassaflödesanalys

	<u>Not</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet</b>			
Resultat efter finansiella poster		-4 907 228	523 654
Återföring avskrivningar		11 538 769	7 106 508
Återföring utförda underhållsåtgärder		2 243 082	1 591 605
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>8 874 623</b>	<b>9 221 767</b>
<b>Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder		-216 900	-790 581
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>8 657 723</b>	<b>8 431 186</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utförda åtgärder enligt underhållsplan, kostnadsförda		-2 243 082	-1 591 605
Utförda åtgärder enl. underhållsplan, pågående arbeten och aktiverade under året		-6 696 986	-22 856 069
<b>Likviditetsflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 940 068</b>	<b>-24 447 674</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåtelse av lägenheter		10 460 000	10 430 000
Upptagande av nytt lån		8 901 904	3 094 500
Amortering av lån		-22 097 547	-863 064
<b>Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 735 643</b>	<b>12 661 436</b>
<b>Årets totala likviditetsflöde</b>		<b>-3 017 988</b>	<b>-3 355 052</b>
<b>Förändring av föreningens likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		4 010 205	7 365 257
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>992 217</b>	<b>4 010 205</b>



## 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	Ventilation	4,0
Byggnader, stomkompletteringar/innerväggar	2,68	Hissar	5,0
Byggnader, fasad	2,68	Entrépartier (ytterdörrar)	5,0
Byggnader, fönster	4,28	Garageportar	5,0
Nya lägenheter	1,25	Mätutrustning för IMD	5,0
Stamrening	2,0	Digitala informationstavlor	6,67
Värmesystem, rörsystem och radiatorer	2,0	Övriga inventarier	20,0
Värmesystem, undercentraler	4,0		

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka 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 överlåtelse med tillträdesdatum under kalenderåret. Överlåtelse av del av bostadsrätt är inte medräknade.

**Storleksvägt överlåtelsepris** – Summa av överlåtelsepriser för bostadsrättsöverlåtelse under kalenderåret, delat med totala överlåtelse lägenhetsytan. Överlåtelse av del av bostadsrätt är inte medräknade.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	17 154 088	17 030 447
Hyror, bostäder	6 850 029	6 745 728
Hyror, lokaler	1 090 497	1 006 629
Hyror, garage och parkering	3 188 228	3 005 144
Hyses- och avgiftsbortfall	-1 142 580	-727 091
Elavgift (IMD)	1 303 428	1 153 628
Elavgift (IMD), retroaktiv justering för 2018-2019		-557 309
Övriga debiteringar	233 009	169 994
	<b>28 676 699</b>	<b>27 827 170</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	784 025	772 087
Städning	1 123 199	678 112
Besiktningar	147 491	104 517
Bevakningskostnader	410 591	269 022
El	2 497 572	2 329 186
El, retroaktiv justering för 2018-2019		-557 309
Fjärrvärme	3 163 480	2 877 238
Vatten och avlopp	624 378	610 355
Avfallshantering	1 013 572	735 729
Fastighetsförsäkring	357 246	342 868
Kabel-TV och internet	514 263	529 946
Fastighetsskatt	1 039 842	1 026 464
Övriga driftskostnader	4 296	95 024
Reparation av bostäder	187 642	214 438
Reparation av lokaler och gemensamma utrymmen	194 665	247 129
Reparation av installationer	770 627	599 207
Reparation av hus utvändigt	102 892	152 150
Reparation av markytor	27 167	9 811
Reparation av garage	154 320	202 240
Reparation av tak	22 510	200 010
Reparation, vatten- och brandskador	146 256	142 203
Övriga reparationer	45 795	
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	947 038	651 072
	<b>14 278 867</b>	<b>12 249 023</b>



### Not 3 Övriga externa kostnader

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Förbrukningskostnader	91 258	62 137
Försäljningsprovisioner	232 289	200 800
Ekonomisk -/adm. Förvaltning	331 596	320 449
Teknisk förvaltning	901 126	1 013 242
Förvaltningsarvode beställning	185 476	240 885
Övriga förvaltningskostnader	66 997	72 729
Konsultarvoden	583 327	477 367
Konstaterade hyresförluster	60	1 478
Övriga externa kostnader	300 766	256 353
Samfällighetsavgifter	393 034	268 534
Retroaktiv korrigering för moms IMD 2018-2019		-24 193
	<b>3 085 929</b>	<b>2 790 216</b>

### Not 4 Arvoden och löner

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Styrelsearvode	290 000	277 971
Sociala kostnader	88 083	74 129
	<b>378 083</b>	<b>352 100</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	586 286 613	586 286 613
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>586 286 613</b>	<b>586 286 613</b>
Ingående avskrivningar	-51 081 037	-44 605 477
Årets avskrivningar	-6 475 560	-6 475 560
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-57 556 597</b>	<b>-51 081 037</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>528 730 016</b>	<b>535 205 576</b>
Taxeringsvärden byggnader	305 484 000	305 484 000
Taxeringsvärden mark	208 429 000	208 429 000
	<b>513 913 000</b>	<b>513 913 000</b>

**Not 6 Renoveringar/investeringar/ombyggnationer**

		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	Stambyte (en badrumsstam i port 12)	2 382 174	2 382 174
	Värmeventiler	699 707	699 707
	Garageventilation	1 514 593	1 514 593
	Garageportar	528 889	
	Ventilation	7 612 616	
	Hissbyte	18 855 404	
	Entrépartier (ytterdörrar)	5 736 157	
	Elmätning IMD	1 924 798	
Årets genomförda aktiveringar	Lägenhet 24-1004 (fd bastu)	2 189 972	
	Stora stambytet	151 940 325	
	Värmeundercentraler	2 094 666	
	Projekt aktiverade föregående år		34 657 864
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>195 479 300</b>	<b>39 254 338</b>
Ingående avskrivningar		-794 029	-302 694
Årets avskrivningar		-4 878 607	-491 335
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-5 672 636</b>	<b>-794 029</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>189 806 664</b>	<b>38 460 309</b>

**Not 7 Maskiner och Inventarier**

		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden		1 228 476	980 929
Inköp		98 337	350 125
Försäljningar / utrangeringar			-102 578
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>1 326 813</b>	<b>1 331 054</b>
Ingående avskrivningar		-651 095	-614 060
Försäljningar / utrangeringar			102 578
Årets avskrivningar		-184 602	-139 613
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-835 697</b>	<b>-651 095</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>491 116</b>	<b>577 381</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningar**

		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Pågående arbeten, stora stambytet			151 865 592
Pågående arbeten, stambyte i en lägenhet port 12		76 390	
Pågående arbeten, fler lägenheter på vind		357 294	357 294
Pågående arbeten, ny lägenhet i fd bastu, 24-1004			2 131 397
Pågående arbeten, ny lägenhet i fd frisörlokal, 18-1003		1 461 866	588 490
Pågående arbeten, ny lägenhet i fd styrelserum, 12-1001		1 196 453	51 250
Pågående arbeten, värmesystem undercentral			1 132 405
Pågående arbeten, värmesystem radiatorventiler		4 805 527	1 429 946
Pågående arbeten, byte ståldörrar i källargångar		32 530	
		<b>7 930 060</b>	<b>157 556 374</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	348 639	325 551
Upplupen vidarefakturerad el	453 328	497 901
Övriga interimfordringar	735 117	753 982
	<b>1 537 084</b>	<b>1 577 434</b>

## Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	383 342 937	74 382 886	-41 419 925	523 654
Ökning av insatskapital	3 852 955	6 607 045		
Disposition av föregående års resultat:			523 654	-523 654
Årets resultat				-4 907 228
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>387 195 892</b>	<b>80 989 931</b>	<b>-40 896 271</b>	<b>-4 907 228</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Villkor	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB 21 18807 7	7 år	1,77	2022-01-17	34 868 428	34 998 442
SBAB 21 18808 5	3 år	0,93	2022-10-11	26 868 428	26 998 442
SBAB 21 18809 3	5 år	0,93	2026-10-16	24 900 000	34 998 442
SBAB 21 18810 7	2 år	0,45	2022-11-14	34 877 777	34 999 049
SBAB 21 18811 5	2 år	0,43	2022-08-15	35 029 367	35 029 367
SBAB 21 18812 3	1½ år	0,36	2023-03-16	9 966 898	10 029 367
SBAB 26 91885 5 (grönt lån)	3 år	0,55	2024-05-15	3 249 986	3 583 322
SBAB 28 44609 8	2 år	0,41	2023-09-05	18 000 000	25 000 000
SBAB 29 76513 8	2 år	0,50	2023-01-10	14 065 280	14 065 280
SBAB 31 11567 1	2 år	0,60	2022-05-09	1 072 500	1 094 500
SBAB 32 45913 7	4 år	0,81	2025-10-16	8 901 904	
Stadshypotek 331808	2 år	0,62	2022-03-01	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek 337972	4 år	0,94	2024-03-30	24 350 000	24 350 000
Stadshypotek 339503	4 år	0,65	2025-04-30	26 909 685	29 009 685
Stadshypotek 342752	2 år	0,42	2023-04-30	13 125 533	13 225 533
Stadshypotek 351332			Lånet löst		2 000 000
				<b>301 185 786</b>	<b>314 381 429</b>

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	1 438 980	2 273 377
Upplupna elkostnader	202 758	178 321
Upplupna fjärrvärmekostnader	475 623	368 098
Upplupna kostnader för avfallshantering	15 254	66 858
Upplupet styrelse- och internrevisorsarvode inklusive sociala kostnader		10 000
Beräknat arvode för revision	80 000	80 000
Upplupna räntekostnader	94 001	91 659
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 814	121 069
	<b>2 325 430</b>	<b>3 189 382</b>

**Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Fastighetsinteckningar</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	314 970 500	314 970 500
Varav obelånade	0	0
	<b>314 970 500</b>	<b>314 970 500</b>

**Underskrifter**

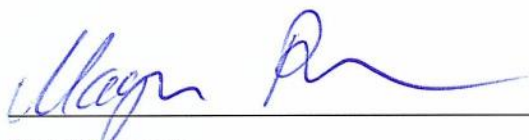
Solna 2022-06-06



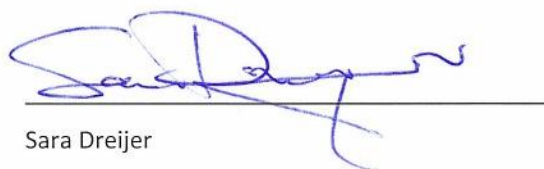
Ulrika Gullo



Johan Gunnarson



Magnus Persson



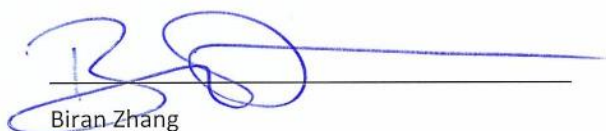
Sara Dreijer



André Gustafsson

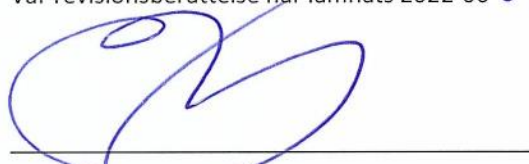


Rebecka Sahlin



Biran Zhang

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-07



Anders Slättås, auktoriserad revisor



Johan Ankarklev



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Hagalunden

Org.nr 769618-3339

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagalunden för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 våra 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,

JA

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 föreningsvalde revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed en god revisions sed 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 Brf Hagalunden för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

3  
JA

**Revisorns ansvar**

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

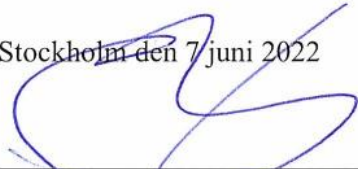
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

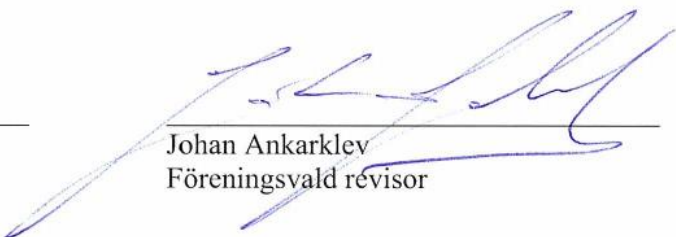
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Stockholm den 7 juni 2022

  
 Anders Slättås  
 Auktoriserad revisor

  
 Johan Ankarklev  
 Föreningsvald revisor