



ÅRSREDOVISNING 2020
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

	2020	2019	2018	2017	2016
Redovisningsprincip	K3	K3	K3	K3	K3
Nettoomsättning (kkkr)	27 827	27 204	26 057	24 896	24 853
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	+524	-5 024	-2 163	-3 236	-4 123
Eget kapital (kkkr)	416 830	405 742	394 760	388 983	382 214
Soliditet	57 %	56 %	57 %	61 %	63 %
Belåning (kr/kvm bostadsyta)	9 752	9 603	8 796	7 372	6 628
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital (kkkr)	+9 221	+5 444	+6 239	+5 848	+3 353
Antal bostadsrättsöverlåtelser	33	19	30	21	34
Storleksvägt överlåtelsepris (kr/kvm)	44 946	45 513	40 550	42 976	38 659

Förvaltning

	2020	2019	2018	2017	2016
Antal bostadsrätter vid årsslut	369	365	359	356	354
Antal hyresrätter vid årsslut	77	81	87	90	92
Årsavgift (kr/kvm/år)	636	593	593	593	593
Elavgift IMD april-oktober (kr/kWh)	1,30	1,30	1,15	-	-
Elavgift IMD november-mars (kr/kWh)	1,65	1,65	1,45	-	-
Garageplats boende (kr/mån)	560	540	540	540	450
Burplats boende (kr/mån)	664	640	640	600	600
Laddplats boende (kr/mån)	664	640	-	-	-

Energiförbrukning

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärme (MWh)	3 247	3 643	3 735	3 867	4 302
Fjärrvärme normalårskorr. (MWh)	3 784	3 953	3 944	4 077	4 464
Inköpt el på fastighetsabb. (MWh)	1 934	2 015	1 397*	910	946
- varav IMD (MWh)	1 085	1 145	512**	-	-
- varav fastighetsel (MWh)	849	870	416**	910	946

* 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

Flerårsöversikt	2	Garaget.....	12
Ekonomiska nyckeltal.....	2	Värmesystem	13
Förvaltning	2	Passersystem (Aptus).....	13
Energiförbrukning	2	Brandskyddsåtgärder	13
Innehåll	3	Övrigt.....	13
Ordlista	4	Ekonomi	14
Om föreningen	5	Diagram: Intäkter	14
Fastigheter	5	Diagram: Kostnader	14
Styrelse och revisorer.....	6	Diagram: Kassaflöde.....	15
Firmatecknare	6	Diagram: Fastighetslån över tid	15
Valberedning.....	6	Större avvikelser jämfört med budget	15
Arbetsgrupper	6	Frivillig momsskyldighet.....	16
Förvaltning	7	Flyttade, ombundna samt nyupptagna lån	16
Föreningsstämma.....	7	Diagram: Bindningstid för lån	17
Förvaltning och fastighetsskötare	7	Sålda tomställda lägenheter	17
Covid-19	7	Kommande lägenhetsförsäljningar	17
Hagalunds samfällighet	7	Diagram: Lägenhetsförsäljningar 2015–2020	18
Medlems- och styrelseaktiviteter	7	Prisutveckling lägenheter.....	18
Trygghetsarbete	7	Kommentarer runt årets resultat.....	18
Platssamverkan Hagalund	7	Framtida ekonomisk utveckling	18
Boendemiljö	8	Förslag till behandling av redovisat resultat	19
Styrelsens arbetsordning och årshjul.....	8	Resultaträkning	20
Informations- och policyarbete.....	8	Balansräkning	21
Uppsagda avtal och nya upphandlingar.....	8	Tillgångar.....	21
Hyresförhandling.....	9	Eget kapital och skulder	22
Årsavgifter och garagehyror.....	9	Kassaflödesanalys	23
Översyn av andrahandsuthyrningar.....	9	Tilläggsupplysningar	24
Tunnelbanans gula linje	9	Redovisnings- och värderingsprinciper	24
Radonmätning och OVK	10	Allmänna upplysningar	24
Pågående tvist.....	10	Intäktsredovisning	24
Uthyrning av lokaler och förråd	10	Fond för yttre underhåll	24
Huvudleverantörer.....	10	Anläggningstillgångar.....	24
Underhåll och reparationer	11	Skatter.....	24
Större genomfört och planerat underhåll.....	11	Nyckeltalsdefinitioner	24
Underhållsplan	11	Noter	25
Stambytesprojektet.....	11	Underskrifter	29
Hissbyte.....	12	Revisionsberättelse	30
Utveckling av nya lägenheter	12		
Nya 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, 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, 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 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.

Likviditet – Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (till exempel 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 bostadsrättshavarna.

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

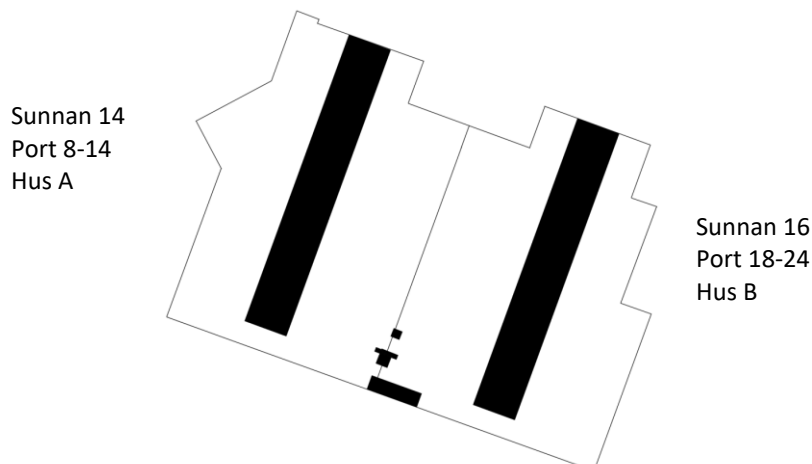
* En lokal om 209 kvadratmeter var vid årsskiftet 2020/2021 vakant, men har sedan dess hyrts ut. En lokal om 45 kvadratmeter är vakant och under ombyggnad till bostadsrättslägenhet.

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 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 – 25/8 2020	25/8 – 31/12 2020
Ordförande	Johan Gunnarson	Johan Gunnarson*
Vice ordförande	Krystyna Hedberg (1/1 – 12/1 2020)	Ulrika Gullo*
Kassör	Magnus Persson	Magnus Persson
Sekreterare	Ulrika Gullo	Sara Dreijer*
Ledamöter	Marianne Melander Anders Norrlid (1/1 – 3/4 2020)	Marianne Melander Mikael Karlsson
Suppleanter	Mikael Karlsson Efrosini Siambalis Mostak Fjeld Patwary Sara Dreijer	André Gustafsson* Efrosini Siambalis Mostak Fjeld Patwary Jenisse Mendoza

* Vald som ledamot på två år

Auktoriserad revisor	Anders Slättås J A Revision KB	Anders Slättås J A Revision KB
Internrevisor	Alexandra Häggström (1/1 – 24/4 2020)	

Firmatecknare

1/1 – 12/1	Johan Gunnarson, Magnus Persson och Krystyna Hedberg, två i förening
12/1 – 21/1	Johan Gunnarson och Magnus Persson, två i förening
21/1 – 31/12	Johan Gunnarson, Magnus Persson och Ulrika Gullo, två i förening

Valberedning

Valberedningen bestod före årsstämman av Jonny Hedberg och Aron Jansson. Efter årsstämman i augusti 2020 bestod valberedningen av Anders Norrlid och Birger Nord, som 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:

Ekonomi och Avtal	Trygghet och Boendemiljö	Mäklare, Lokaler etc.
Reparation och Underhåll	Information och Policy	Garage



Förvaltning

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 25:e augusti 2020 på Radisson Blu Royal Park Hotel i Solna. Inga propositioner eller motioner hade inkommit till stämman.

Förvaltning och fastighetsskötare

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

Covid-19

År 2020 präglades till stor del av Corona-pandemin vilket påverkade styrelsearbetet under året. Alla fysiska möten ställdes om och styrelsen har genomfört möten digitalt.

Årsstämman för 2019 försköts till augusti i hopp om att pandemiläget skulle förbättras. Föreningsstämman arrangerades i stora lokaler på Radison Blu Hotel för att det skulle finnas gott om utrymme att samlas. Vid föreningsstämman tilläts utökad ombudsröstning i enlighet med tillfällig lag.

Föreningens expedition har hållit stängt under året p.g.a. pandemin och expeditionstider har istället förlagts per telefon. Fastighetsskötare har endast haft möjlighet att göra besök hos boende i akuta ärenden.

Hagalunds samfällighet

BRF Hagalunden är med en andel av 16/102 medlem i Hagalunds samfällighetsförening (www.hagalundssf.se) och ska alltid ha minst en ordinarie ledamot i samfällighetens styrelse. Efter samfällighetens senarelagda årsstämma i december 2020 valdes två ledamöter in från BRF Hagalunden.

Samfälligheten ansvarar för skötsel och underhåll av gemensamma områden i delar av Hagalund, såsom snöröjning, skräpplockning och renoveringar.

Under 2020 har samfällighetens större renoveringsarbeten till stor del varit på norra sidan (kvarteret Nordan) av Hagalundsgatan. BRF Hagalunden befinner sig på södra sidan (kvarteret Sunnan) och föreningen och våra boende har därför mest påverkats av renoveringen av torgets trappa som inleddes hösten 2020.

Medlems- och styrelseaktiviteter

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

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.

Trygghetsarbete

Föreningen var under 2020 medgrundare i Platssamverkan Hagalund. För syfte och aktiviteter se särskild rubrik nedan. Styrelsen deltog även sedvanligt i den trygghetsvandring som genomfördes under ledning av polisen och Solna stad. En utökad väktarrondering på helger i garagen infördes på våren. Övervakningskamerorna i kallargångar och garage byttes ut mot en vandalsäkrad variant.

Under året har styrelsen aktivt följt vad som händer i Sverige gällande kameraövervakningar och rättsfall då flera lagändringar de senaste åren ändrat förutsättningar för kameraövervakning inom privata fastigheter. Styrelsen har som följd även kontinuerligt diskuterat möjligheter att utöka bevakningen inom våra egna fastigheter, och även låtit HSB:s jurister lämna utlåtanden över både vår befintliga men även vår önskade kameraövervakning. Detta för att säkra föreningen från oavsiktliga lagöverträdelser med påföljande böter/kontrollavgifter.

Platssamverkan Hagalund

Under 2020 blev BRF Hagalunden medlem i Platssamverkan Hagalund, ett initiativ som leds av stiftelsen Tryggare Sverige. Syftet med en 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. Under 2020 var BRF Hagalunden tillsammans med två av fastighetsägarna, polisen och Solna Stad aktiva inom Platssamverkan samtidigt som arbete pågick för att knyta an flera intressenter till 2021.

Bland de aktiviteter som genomförts under 2020 märkte våra boende främst av den utskickade trygghetsenkäten under våren som ger en startpunkt för hur området upplevs av de boende, samt de två veckorna av aktiviteter som anordnades på torget under sommaren. Platssamverkan har även genomfört en belysningsbesiktning för att ta fram förslag på hur området kan upplevas både trevligare och tryggare med hjälp av ljussättning.

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.

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

Föreningen tecknade ett nytt avtal för vinterskötsel av gården med Habitek som även sköter sommarskötseln. Förhoppningen är att det som tidigare fallit mellan stolarna eller inte synkroniserats bra under höst och vår nu kommer att fungera smärtfritt.

Föreningen tecknade även ett nytt avtal för städning av våra fastigheter med HSB städ. I samband med att de tog över initierades en grundlig rengöring av stengolven i entréer och portiker. Extra grovstädning av hisströsklar, sopnedkast och tvättstugor genomfördes under senhösten.

Föreningslokalen stängdes under våren då den var mycket eftersatt och även misskött. Planen var att öppna den under hösten, renoverad och med nya rutiner, men p.g.a. pågående pandemi har detta skjutits fram till 2021.

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. I och med avslutande av de senaste årens stora projekt går föreningen nu succesivt in i en tydligare förvaltningsfas då tydliga rutiner blir ett viktigt stöd för de löpande och återkommande frågorna som styrelsen har att hantera.

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

Informations- och policyarbete

Under 2020 har styrelsen genomfört ett genomgripande policyarbete för att upprätta och uppdatera föreningens policyer. Styrelsen har upprättat en långsiktig underhållsplan 2021–2070 samt antagit en verksamhetsplan och en hållbarhetsplan inför 2021. Styrelsen har även beslutat om en uppdaterad informationspolicy, lånepolicy, policy för parabolerna samt köpolicy för garage och förråd. Därtill har styrelsen arbetat igenom och beslutat om allmänna trivselregler, renoveringsregler, grillplatsregler, tvättstugeregler, regler för föreningslokalen samt ordningsregler i garaget. Beslutade policyer riktade till boende har informerats om på hemsidan och på digitala informationstavlor efter beslut på styrelsemöte.

Hemsidan har löpande uppdaterats med information. Nyheter med större boendepåverkan eller speciellt intresse för boende har särskilt lagts som notiser på hemsidan och 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. Rent föreningspecifik information har inte publicerats där.

Uppsagda avtal och nya upphandlingar

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

Avtalsområde

Balkonginglasning
Teknisk fastighetsförvaltning
Underhållsplanering

Tidigare leverantör

Lumon
HSB
HSB

Ny leverantör

Lumon, förlängning 1 år
HSB (omförhandlat avtal)
Storholmen

Bredband	Ownit	Ownit (omförhandlat avtal)
Snöröjning och halkbekämpning	Green Landscaping	Habitek
Digitala informationstavlor	SplitSign	-
Databas för boenderegister	DinBox / Boenderegistret	-
Övervakningskameror	Övervakningsbutiken	Övervakningsbutiken (utökat avtal)
Låneförhandling	Räntekollen	-
Städning	Maries Puts och Städ	HSB Städ
Serviceavtal skjutdörrar	Assa Abloy	Assa Abloy (omförhandlat)
Serviceavtal garageportar	-	ADP Alldoor Portar AB
Serviceavtal passagesystem (Aptus)	Elteknikservice	MG5 El och säkerhet
Hostingavtal passagesystem (Aptus)	Elteknikservice	Aptus / Assa Abloy

Hyresförhandling

På grund av oklarheter och oenighet om hyreslistorna mellan föreningen och Hyresgästföreningen har hyresförhandlingen för hyresnivåerna 2020 dragit ut på tiden. Styrelsen nådde sedermera överenskommelse om hyror för såväl 2020 som 2021 under april 2021. För 2020 blev höjningen totalt 2,85% varav 0,90% kompensation för lägre hyreshöjning 2019. För 2021 blev den överenskomna höjningen 1,5%.

Årsavgifter och garagehyror

Sedan januari 2020 har årsavgifterna legat på 636 kr/kvm/år, en höjning med ca 7% från tidigare 593 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 2021 beslutat om nya hyresnivåer även för garaget från 1 januari 2021. I och med det är månadskostnaden för en vanlig plats på 580 kr/mån samt för en bur- eller laddplats på 688 kr/mån.

Översyn av andrahandsuthyrningar

Den ekonomiska förvaltaren Storholmen har under året fått uppdrag att kontrollera andrahandsuthyrningar bland föreningens boende. Vid genomgång har ett antal misstänkta fall identifierats. Ett fall har drivits vidare i hyresnämnden. Fortsättningsvis kommer Storholmen att årligen genomföra kontroll av giltiga och olovliga andrahandsuthyrningar bland boende.

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 m 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.



Radonmätning och OVK

Under 2020 genomfördes en radonmätning i föreningens båda fastigheter som visade på godkända nivåer i alla lägenheter.

Från den OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) som genomfördes 2019 återstår ett antal lägenheter att kontrollera och åtgärda. Besiktning och åtgärder i dessa lägenheter planerades till 2020 men pausades bland annat på grund av Corona-pandemin. Arbetet återupptas istället under år 2021.

Pågående tvist

Vid det genomförda stambytet har föreningen inte fått tillträde till en bostadsrättslägenhet för att utföra arbeten. På grund av det nekade tillträdet har föreningen fått extra kostnader för att koppla vatten- och avloppsledning förbi denna lägenhet. När tillträde väl ges kommer även kostnader för att genomföra stambytet i lägenheten bli högre än vad det annars skulle ha blivit. Med anledning av den uppkomna situationen driver föreningen en rättslig process mot de aktuella bostadsrättsinnehavarna.

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 slutade med att avtal tecknades med ny hyresgäst i början av 2021. Hyresgästen hyr också ett av våra större källarförråd i port 20.

Vad gäller småförråd genomfördes under året 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. Styrelsen har också antagit en prislista för uthyrning av dessa småförråd.

Huvudleverantörer

A.W. Jonaeson Bleck- & Plåtslagare
AB Franska Bukten
AB Henriksbergs Verkstäder
ADP Alldoor Portar AB
Berglunds glasarm AB
Besam Sverige AB
BST Brandskyddsteamet AB
Byggmästargruppen Sthlm BMG AB
Carl-Fredrik's Måleri
Com Hem AB
EcoGuard AB
Energiverket Mälardalen AB
Envac Scandinavia AB
H.Aronsson Byggnads AB
Habitek Utemiljö AB
Hagalunds samfällighetsförening
Hewark
HissPartner
HSB Riksförbund
HSB Stockholm
HSB Städ AB
J A Revision KB
Jourmontör Securitas Sverige AB
Jämtkraft AB
Kerstin Ingmo AB

Länsförsäkringar Stockholm
Maries Puts & Städ Fastighet AB
MG5 EL & Säkerhet AB
Nicator AB
Nordomatic AB
Norrenergi AB
Notar
Optimal Consult Sweden AB
Ownit Broadband AB
RonBro AB
Räntekollen
Rörsystem i Storstockholm AB
SBAB
Sharp Nordic
Sita Sverige AB
Skanska Sverige AB
Solna Högtryckspolning AB
Solna Vatten AB
Stiftelsen Tryggare Sverige
Storholmen Förvaltning AB
Söderkyl AB
Täby Brandskyddsteknik AB
Vattenfall kundservice AB
ÅF-Infrastructure AB (Afy)
Övervakningsbutiken AB

Underhåll och reparationer

Föreningen arbetar aktivt med att utveckla den kort- och långsiktiga underhållsplanen. Från och med 2020 ingår det i avtalet med föreningens ekonomiska förvaltare Storholmen att tillsammans med styrelsen uppdatera och revidera underhållsplanen.

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	
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	
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	
BRF Hagalunden, pågående	Utgift cirka	Tid	Föregående
Branddörrar i källargångar	0,8 MSEK	2020-2021	1973
Stambyte en lägenhet i port 12	0,4 MSEK	2021?	1973
Undercentraler fjärrvärme	2 MSEK	2020-2022	1998
Radiatorventiler och termostater	7 MSEK	2020-2022	ca 1985
Ny lägenhet i före detta frisörslokal	1 MSEK	2018-2022	-
Ny lägenhet i styrelserummet	1,5 MSEK	2020-2022	-
BRF Hagalunden, planerat	Utgift cirka	Tid	Föregående
Nya lägenheter på vind	5-8 MSEK	2017-2024	-
Gårdsbjälklag och gård	50-80 MSEK	2025	1973
Tak, byte tätskikt och brunnar	4-5 MSEK	ca 2028	1997-1998
Solceller på taken	1-2 MSEK	ca 2028	-

Underhållsplan

Den underhållsplan som tidigare fastighetsägare hade upprättat och som föreningen arbetat vidare med har med tiden visat sig inte passa BRF Hagalundens behov och förutsättningar. Under 2020 har därför en ny underhållsplan handlats upp och beslutet blev att låta Storholmen förvaltning tillsammans med styrelsen upprätta den nya planen. Den nya underhållsplanen är anpassad till den K3-redovisningsprincip som föreningen använder. Det kräver bland annat en tydlig uppdelning mellan underhåll och investering. För att underlätta det årliga budgetarbetet är målsättningen också att automatisera kopplingen mellan underhållsplan och budget. Ny underhållsplan för åren 2021-2070 antogs i februari 2021.

Stambytesprojektet

I början av år 2020 avslutades i huvudsak stambytesprojektet som pågått under ca 5 års tid. Slutbesked från Solna stad kom i april 2020. Investeringsprojektet avslutades formellt tidigt 2021. Under år 2020 gjordes också stambyte i den lokal som användes som platskontor för stambytesentreprenören Byggmästargruppen AB (BMG). Det som kommer att återstå är stambyte i den lägenhet där föreningen inte getts tillträde och där det pågår en rättslig process. Styrelsen har beslutat att

redovisningsmässigt hantera stambyte i denna lägenhet som ett separat investeringsprojekt, då det fortfarande är oklart när det kommer kunna genomföras.

Stambytet har kontraktsmässigt varit uppdelat i två huvuddelar som är respektive hus, port 18-24 och 8-14. En två-årsbesiktning av den första färdiga huvuddelen (port 18-24) kommer att utföras under början 2021 och för den andra delen 2022. Projektledaren Afry (före detta ÅF) tillsammans med totalentreprenören Byggmästargruppen ansvarar för att initiera och genomföra besiktningen med oberoende besiktningssgrupp. För tätskikt i stambytta badrum gäller 10 års garanti.

Den slutgiltiga kostnaden (ca 152 MSEK) ligger något över den ursprungliga kalkylen på 145 MSEK. Den högre slutkostnaden kan i första hand hänföras till ändrings- och tilläggsarbeten, indexuppräknings samt ökade projektledningskostnader. Det har dessvärre under slutet av stambytet också funnits extra driftkostnader för bevakning via Securitas efter att enskilda boende agerat hotfullt mot entreprenörer.

Hissbyte

Modernisering och utbyte av hissar har fortsatt under 2020 och var i sin helhet klart under första halvan av året. Hisspartner AB har haft uppdraget att som totalentreprenör utföra moderniseringen som huvudsakligen inneburit 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.

Utveckling av nya lägenheter

Som ett tilläggsarbete i stambytesentreprenaden har BMG fått uppdraget att bygga om tidigare bastu i port 24 till lägenhet. Ombyggnation har pågått under 2019 och 2020. Slutförandet och försäljningen av lägenheten har tyvärr dragit ut på tiden då det bland annat funnits utmaningar i att få ett slutgiltigt antikvariskt godkännande av fasadförändringarna. Under början av 2021 har dock så kallat slutbesked lämnats från Solna stad vilket innebär att den nya lägenheten har kunnat säljas under början på 2021.

Styrelsen har också fortsatt utreda om ytterligare ytor eller lokaler kan konverteras till lägenheter som kan ge kapitaltillskott till föreningen. Baserat på det arbetet har styrelsen beslutat om att gå vidare med ansökan om bygglov för nya lägenheter i två lokaler, i portarna 12 och 18. Det handlar dels om den före detta frisörlokalen där utredningsarbetena påbörjades redan 2019, dels om styrelserummet/expeditionen som kan omdisponeras och ge utrymme till en ytterligare lägenhet. Bygglov har beviljats för bägge dessa nya lägenheter och det återstår att besluta om när och med vilket upplägg som ombyggnationen ska genomföras.

Nya entrépartier

Under första hälften av 2020 genomfördes byte av entrépartier och renovering av entréhallar. Hewark AB som tidigare anlitas för bygglovsansökan och upphandling har även fungerat som projektledare vid genomförandet. Aronsson Bygg AB har som totalentreprenör utfört arbetet med de nya entréerna. De nya rostfria entrépartierna har en förväntad lång livslängd, med dörrar som försetts med robusta och beprövade låssystem.

Garaget

I garaget har Alldoor AB efter upphandling fått uppdraget att installera nya in- och utfartsportar, både i övre och undre plan. De nya portarna har försetts med en funktion så att trafiken kan dubbelriktas i en av portarna i de fall den andra porten behöver stängas vid exempelvis mer omfattande reparation.

I en återkommande besiktning av sprinklersystemet i garaget har konstaterats att alla sprinklerhuvuden kan behöva bytas. Beslut behöver tas om att antingen direkt byta samtliga sprinklerhuden eller att utföra en fördjupad besiktning för att få en bättre uppfattning om återstående livslängd.

Under året har den nya garageventilationen trimmats in för att minska energiförbrukningen.

Uppdaterade garageregler har satts upp, med en förhoppning om att samtliga hyresgäster skall påminnas om sitt ansvar för att hålla garaget rent och fint.

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 har en åtgärdsplan tagits fram. Åtgärderna som startat i port 18–24 under 2020 innebär 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. Resultatet av åtgärderna har varit goda och det planeras för en fortsättning med motsvarande åtgärder i port 8–14 under 2021–2022. Efter genomförda åtgärder kommer husens värmesystem att vara i gott skick och med god förutsättning 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:

- Nya kraftigare batteribackuper för att passa lås i nya entrédörrar samt för bättre funktion vid strömavbrott.
- Nya digitala tavlor i entréer som ägs av föreningen istället för som tidigare då tavlorna har hyrts.
- Förberedelser för att också kunna boka tvättstugor via webben.
- Planering för kommande delning av nätverksslinga för porttelefoner.
- Genomgång och rensning av gamla behörigheter, gamla nyckelbrickor, dokumentationsarbete och skapande av rutinbeskrivningar med mera.

Brandskyddsåtgärder

Under 2020 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. Även brandtättningsarbete har genomförts under året.

Övrigt

Föreningens sopsugsanläggning har reparerats och underhållits baserat på den årliga besiktningsrapporten från Envac AB. Underhållet har exempelvis bestått av byte av läckande delar i de kärl som soporna samlas i innan de sugts 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 parabolerna kommer att monteras ner för att undvika risk för allvarliga personskador i det fall någon av dem skulle lossna och ramla ner.

Taksäkerhetsinstallationer på båda husen har åtgärdats efter nedslag vid en besiktning.

För att kunna planera för kommande underhållsåtgärder av husens el-installationer har en besiktning genomförts. Generellt visar besiktningen att installationerna är i gott skick men ett antal åtgärder behöver planeras in för att upprätthålla el-säkerheten.



Ekonomi

Diagram: Intäkter

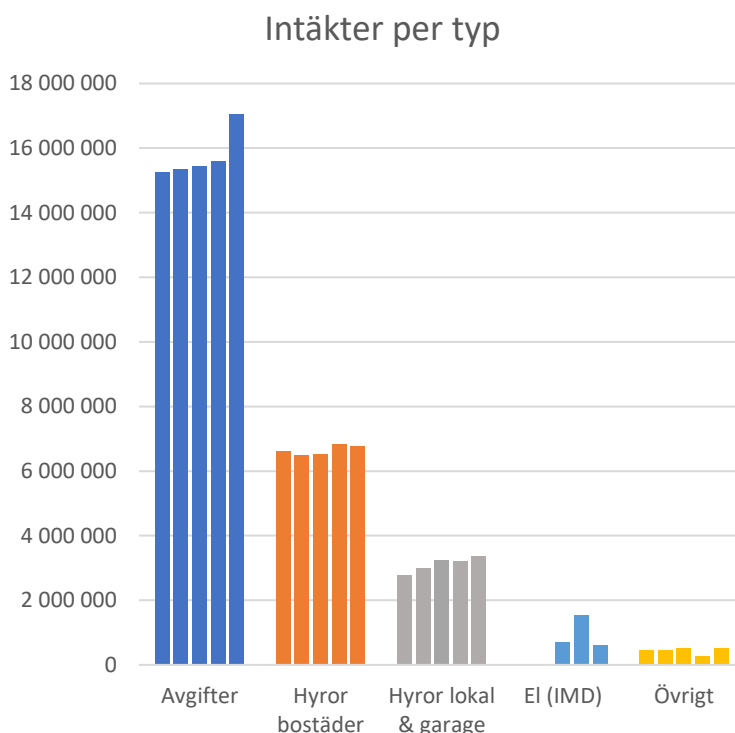
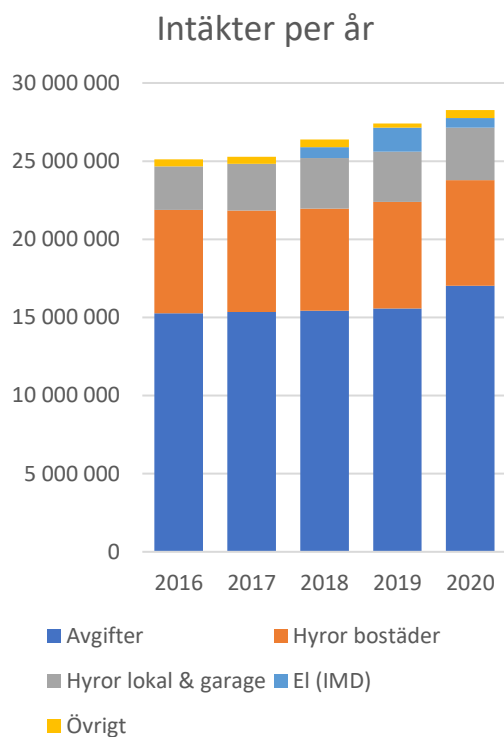


Diagram: Kostnader

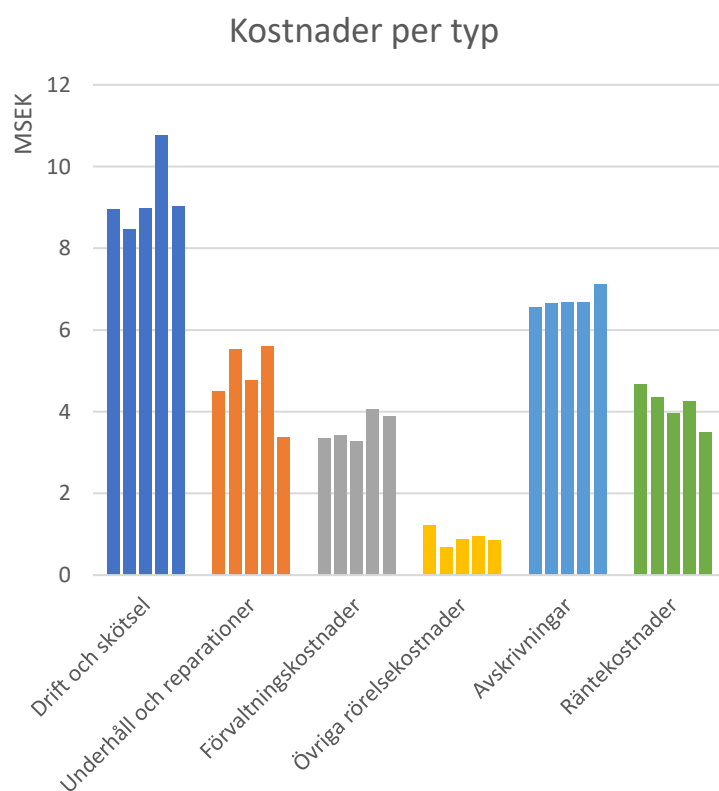
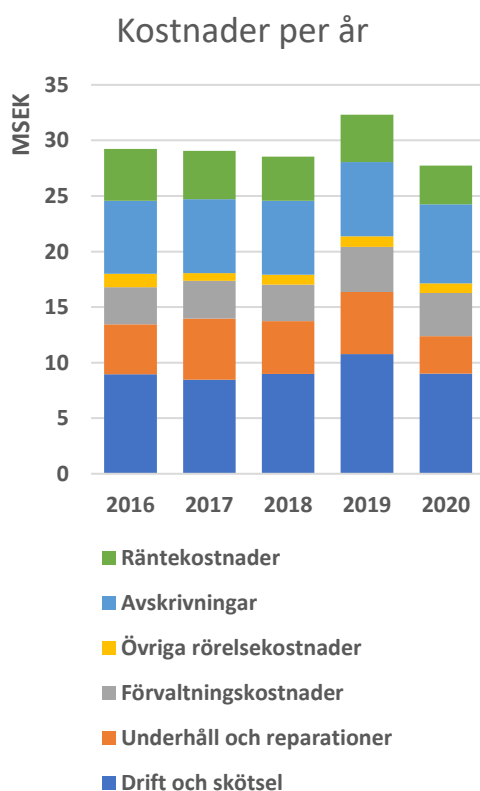


Diagram: Kassaflöde

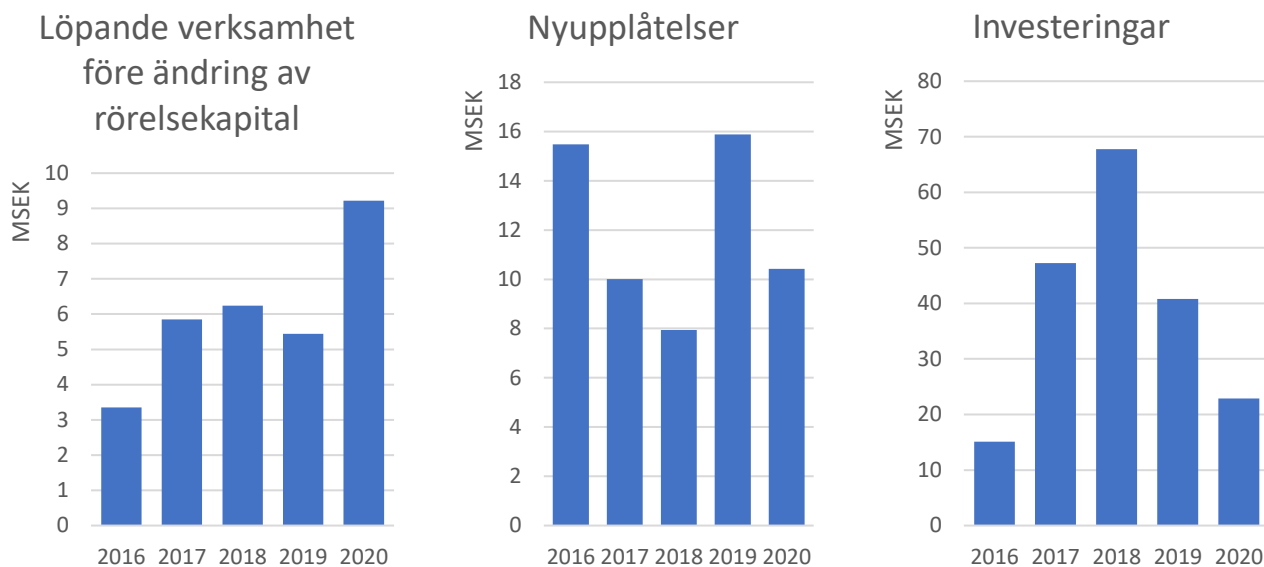
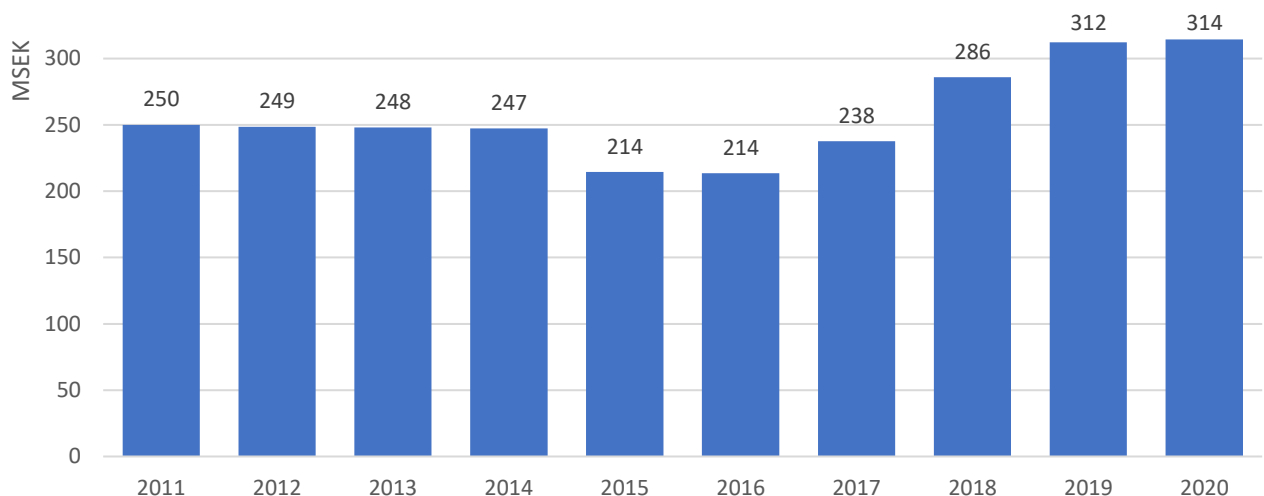


Diagram: Fastighetslån över tid



Större avvikelser jämfört med budget

Styrelsen har under året arbetat med ett budgeterat resultat på -4,3 miljoner kronor (MSEK). Det faktiska resultatutfallet, +0,524 MSEK, är cirka 4,8 MSEK bättre än budget. Differensen kan i första hand förklaras av:

- Under året har nya regler för momsredovisning av elkostnader via IMD (individuellt mätning och debitering) börjat gälla. Det betyder att tidigare eldebitering för 2018 och 2019 fått korrigeras retroaktivt, vilket lett till en minskning av såväl intäkter för elavgifter som kostnader för elinköp om vardera 557 kSEK. Dessa bägge effekter tar resultatmässigt ut varandra. Dessutom fås en mindre positiv resultatpåverkan då momsredovisning av el förändrats retroaktivt.
- Under året utbetalades stöd från Klimatklivet (Naturvårdsverket) för installation av laddstolpar i garaget om 135 kSEK, vilka inte ingick i budgeten.
- Året har varit förhållandevis varmt och snöfattigt, vilket gjorde att kostnader för såväl snöröjning, sandning mm (69 kSEK mot budgeterat 300 kSEK) samt också fjärrvärme (2,9 MSEK mot budgeterat 3,2 MSEK) blev betydligt lägre än budgeterat.
- Trädgårdsskötseln hölls begränsad med hänsyn till föreningens likviditet. Utfallet blev 293 kSEK mot budgeterat 400 kSEK.

- Tidigare städentreprenör hade tagit betalt 97 kSEK för mycket i matthyra, vilket korrigerades i samband med avslut av kontraktet och bokfördes som avdrag på driftkostnader föregående år.
- Då fallskyddet på delar av taket dömts ut, behövdes reparation av taket för totalt 200 kSEK mot budgeterade 25 kSEK. I övrigt var avvikelserna på reparationskontona mindre.
- Bland underhållskostnaderna är största avvikelsen att underhåll av ytskikt i gemensamma utrymmen bara kostat 13 kSEK mot budgeterade 410 kSEK. Anledningen är att styrelsen aktivt senarelagt åtgärder i kallargångarna med hänsyn till föreningens likviditet, så de kommer utföras först 2021.
- Arvode teknisk förvaltning (utfall 977 kSEK) samt underhållsplanering (utfall 47 kSEK) understiger bägge budget med 118 kSEK resp 113 kSEK. I det förra fallet omförhandlades avtalet under året för att sänka omfattningen något, i det senare fallet visade sig den upphandlade leverantören ta mindre betalt än styrelsen hade förväntat sig.
- Juridiskt konsultarvode överstiger budgeterade 150 kSEK och blev 365 kSEK. Flera juridiskt komplicerade fall har behövt hanteras under året.
- Föreningens avskrivningar är betydligt lägre än budgeterat, då flera stora investeringsprojekt avslutats under året, men de flesta av dem under en senare månad än budgeten förutsett. Istället för budgeterade 11,2 MSEK i avskrivningar blev summan 7,1 MSEK.
- Räntekostnaderna om 3,476 MSEK är 179 kSEK lägre än budgeterade 3,655 MSEK tack vare lyckade omläggningar av lån med lägre räntenivåer.

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. Redovisningen av moms har under året förändrats, då Skatteverket kommit med nya ställningstaganden vad gäller momsredovisningsskyldighet för el som betalas via IMD (individuell mätning och debitering). Det har påverkat föreningens momsredovisning för 2020 och också retroaktivt för tidigare år. Resultatpåverkan för retroaktiv korrigering påverkar såväl storleken på intäkter som kostnader, men som helhet är påverkan huvudsakligen resultatneutral.

Flyttade, ombundna samt nyupptagna lån

Under året har föreningen flyttat fyra lån om totalt 91,7 MSEK från SBAB till Stadshypotek / Handelsbanken efter upphandling och konkurrensutsättning via Räntekollen. Dessutom har föreningen upptagit två nya lån, ett hos Stadshypotek / Handelsbanken om 2 MSEK och ett hos SBAB om 1,1 MSEK som finansiering för pågående stambyte.

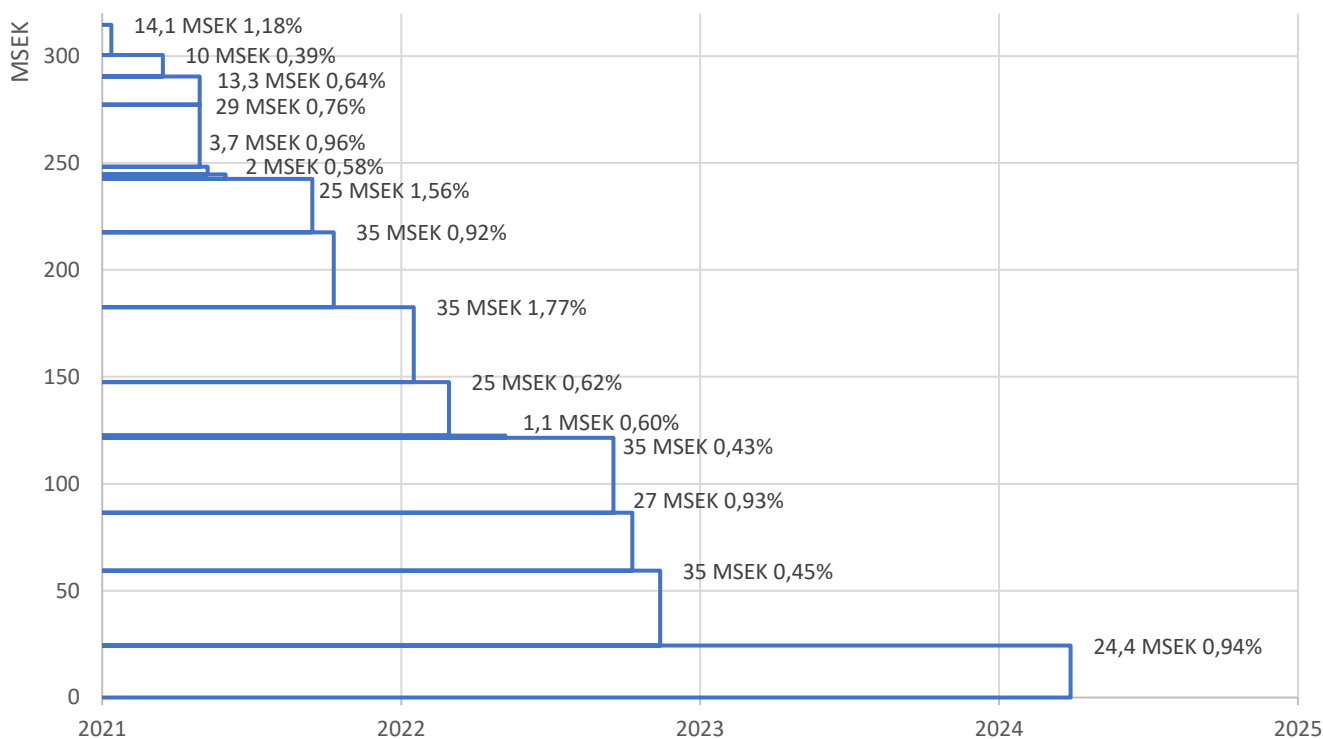
Därutöver har 3 st lån fått ombundna villkor i enlighet med styrelsens beslut. Även dessa har fått en betydligt lägre räntesats än vad som tidigare varit fallet för föreningen.

Flyttade lån	Datum för			
Långgivare	låneflytt	Räntesats	Räntevillkor	Lånebelopp
Stadshypotek / Handelsbanken	2020-03-13	0,62%	2 år	25 000 000
Stadshypotek / Handelsbanken	2020-04-06	0,94%	4 år	24 350 000
Stadshypotek / Handelsbanken	2020-04-16	0,76%	1 år	29 059 685
Stadshypotek / Handelsbanken	2020-04-30	0,64 %	1 år	13 275 533
				91 685 218
Nya lån	Datum för			
Långgivare	utbetalning	Räntesats	Räntevillkor	Lånebelopp
Stadshypotek	2020-06-08	0,58%	1 år	2 000 000
SBAB	2020-06-18	0,60%	2 år	1 100 000
				3 100 000
Ombundna lån	Datum för	Räntesats		
Långgivare	villkorsändr.	initialt	Räntevillkor	Lånebelopp
SBAB	2020-09-16	0,44%	3 mån	10 089 408
SBAB	2020-09-18	0,43%	2 år	35 089 408
SBAB	2020-10-14	0,45%	2 år	35 089 408
				80 268 224

I januari 2021, efter verksamhetsårets slut, ombands slutligen ett lån hos SBAB om 14,1 MSEK till en ränta om 0,50% på två års bindningstid. I april och maj 2021 ombands vidare tre lån om totalt 43,8 MSEK på bindningstider om 2, 3 respektive 4 år. Samtidigt genomfördes extra amorteringar om totalt 4 MSEK på två lån.

Diagram: Bindningstid för lån

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



Sålda tomställda lägenheter

Under året har föreningen sålt fyra före detta hyreslägenheter för totalt 10,43 MSEK. Se översikt i tabell nedan. Föreningen hade vid årets slut 77 ej ombildade lägenheter som är en stor oredovisad tillgång.

Lägenhet	Yta	Antal rum	Tillträde	Köpeskilling	Pris kr/kvm
12-1003	50	1	2020-01-28	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
24-1102	59	2	2020-06-12	2 300 000	38 983
Totalt				10 430 000	

Kommande lägenhetsförsäljningar

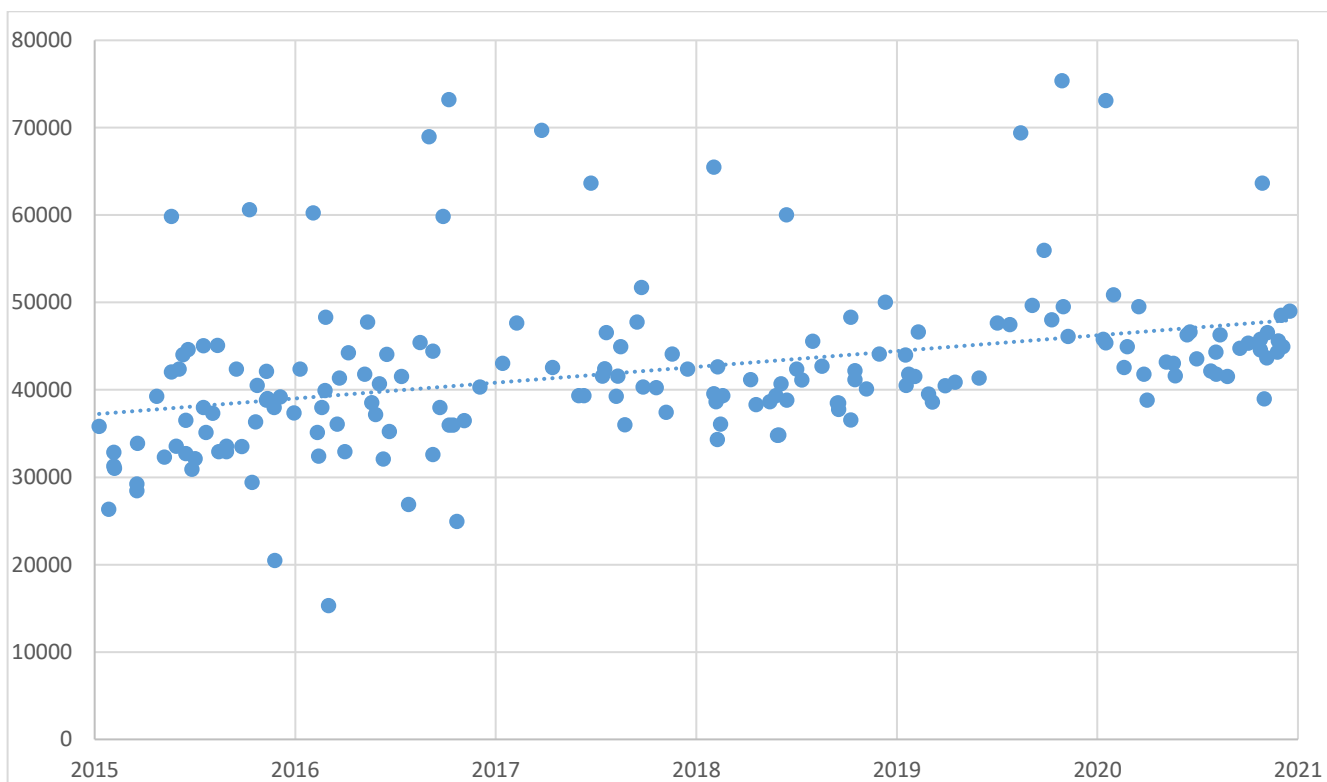
Efter årets slut har arbetena med bastulägenheten 24-1004 slutförts och las under mars månad ut till försäljning. Dessutom har fyra hyreslägenheter återgått till föreningen och kommer säljas under 2021.

Lägenhet	Yta	Antal rum	Kommentar
24-1004	45	2	Före detta bastu. Såld under mars 2021 för 2,4 MSEK.
18-1604	67	3	Kommande försäljning
22-1302	59	2	Kommande försäljning
10-1903	59	2	Kommande försäljning
24-2303	125	5	Kommande försäljning

Dessutom finns i föreningen en lokal under ombyggnad till bostadsrättslägenhet.

Lägenhet	Yta	Antal rum	Kommentar
18-1003	ca 35	1	Planlösning under utvärdering, före detta frisörslokal

Diagram: Lägenhetsförsäljningar 2015–2020



Prisutveckling lägenheter

Värdet på våra lägenheter har stor betydelse inte bara för varje enskild bostadsrättsinnehavare, 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 2020 gjordes 33 överlåtelser av bostadsrätter i föreningen, med ett storleksvägt medelpris på 44 946 kr/kvm. Även om detta är en smärre nedgång jämfört med föregående år, så är den övergripande trenden fortsatt uppåtående.

Kommentarer runt årets resultat

Föreningen lägger 2020 till handlingarna med ett positivt redovisat resultat på +524 kSEK. Det är föreningens bästa redovisade resultat under det senaste decenniet, därtill den enda redovisade vinsten. Bland annat kostnadskontroll, tydligt förbättrat skick på våra byggnader, tillfälliga effekter i form av varmt vinterväder, samt sänkta räntenivåer bidrar gemensamt till det positiva resultatet.

Även kassaflödet når rekordnivå, +9 221 MSEK. Det är sjunde året i rad som föreningen har positivt kassaflöde. Därutöver har försäljning av bostadsrätter bidragit med positivt kassaflöde om +10,4 MSEK. Föreningen har i och med det endast behövt ta upp ytterligare lån om 3,1 MSEK under våren för att slutfinansiera slutförandet av stambyte, hissbyte och övriga större projekt. Föreningen har efter att året passerat gått över i en fas där vi istället successivt minskar föreningens belåning och har för avsikt att göra extra amorteringar för att minska såväl föreningens räntekostnader som räntekänslighet.

Framtida ekonomisk utveckling

Styrelsen ser positivt på föreningens utveckling. Vi har jobbat fortsatt för att renovera upp föreningens byggnader, och går nu in i en fas där de mindre underhålls- och reinvesteringsprojekt som kommer genomföras istället genomförs finansierat av löpande kassaflöde istället för via utökad fastighetsbelåning. Föreningen använder en långsiktig prognos fram till år 2035 som grund för ekonomiska beslut.

Föreningen har det senaste året gynnats extra mycket av de exceptionellt låga räntenivåerna kombinerat med framgångsrikt arbete med omförhandling av lån som ytterligare sänkt låneräntan. Enligt Riksbankens prognoser är det sannolikt att räntenivån förblir låg under de närmaste åren vilket hjälper oss hålla låga kommande räntekostnader.

För framtiden tittar föreningen fortsatt på kommande mindre projekt som kommer höja byggnadernas värde och attraktivitet, som byggnation av ytterligare bostadsrättslägenheter och solceller på taken.

Föreningen har stora dolda tillgångar, dels i form av vid årsskiftet 77 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 ytterligare amortera föreningens lån eller finansiera framtida investeringar.

Föreningens redovisade resultat kommer de närmsta åren däremot att bli lägre. Det beror på att avskrivningskostnaderna ökar med ungefär 4 MSEK efter att de stora investeringsprojekten färdigställts och aktiverats under 2020 och 2021. Styrelsen räknar alltså med att föreningen över de närmaste åren alltså kommer göra en viss bokföringsmässig förlust.

Föreningen har under året avslutat det första decenniet med ägarskap av våra fastigheter, och dessutom genomfört många stora reinvesteringsprojekt som stambyte, hissbyte och ventilationsbyte. Vid årsskiftet uppgår fastighetslånen till 315 MSEK, det vill säga 9 752 kr/kvm bostadsyta. Det är relativt hög belåning. När föreningen nu går in i en ny fas, med färre stora investeringsprojekt, kommer fokus att flyttas, belåningen amorteras ner och kostnadsnivåerna därmed framöver kunna sänkas.

En kommande större utmaning lite längre fram i tiden, är den större renovering av garagebjälklag och innergård som kommer behöva ske runt 2025 enligt styrelsens prognos. Styrelsens bedömning är att denna 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 även denna investering genomförts kommer kunna vara lägre än den föreningen har idag.

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, även om det förstås inte är möjligt att med säkerhet garantera en viss framtida avgiftsnivå. 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.
- Inriktning och utgift för den kommande investeringen i garagebjälklag och innergård.
- Kostnadsutveckling för inköpta tjänster och varor i övrigt.

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-41 419 925
årets resultat	523 654
	-40 896 271

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-40 896 271
	-40 896 271

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

Resultaträkning

	<u>Not</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	1	27 827 170	27 205 227
Övriga intäkter		442 188	196 821
		28 269 358	27 402 048
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-12 249 023	-14 329 529
Underhållskostnader		-1 591 605	-3 669 465
Övriga externa kostnader	3	-2 952 031	-3 111 882
Arvoden och löner	4	-352 100	-325 631
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 106 508	-6 737 394
		-24 251 267	-28 173 901
Driftnetto		4 018 091	-771 853
Resultat efter investeringar och avskrivningar			
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 533	8 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 497 970	-4 260 508
		-3 494 437	-4 252 227
Resultat efter finansiella poster		523 654	-5 024 080
Resultat före skatt		523 654	-5 024 080
Årets resultat		523 654	-5 024 080



Balansräkning

Tillgångar

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	535 205 576	541 681 136
Renoveringar/investeringar/ombyggnationer	6	38 460 309	4 293 780
Inventarier, verktyg och installationer	7	577 381	366 869
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	157 556 374	169 708 293
		731 799 640	716 050 078
Summa anläggningstillgångar		731 799 640	716 050 078
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		131 365	95 155
Övriga fordringar		470 386	184 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 577 434	1 297 717
		2 179 185	1 577 798
<i>Kassa och bank</i>		4 010 205	7 365 257
Summa omsättningstillgångar		6 189 390	8 943 055
SUMMA TILLGÅNGAR		737 989 030	724 993 133



Eget kapital och skulder

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		457 725 823	447 295 823
Fond för yttre underhåll		0	1 750 120
		457 725 823	449 045 943
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-41 419 925	-38 145 966
Årets resultat		523 654	-5 024 080
		-40 896 271	-43 170 046
Summa eget kapital		416 829 552	405 875 897
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	182 469 800	139 377 081
Summa långfristiga skulder		182 469 800	139 377 081
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	131 911 629	172 772 912
Leverantörsskulder		3 367 549	3 326 617
Aktuella skatteskulder		133 201	112 437
Övriga skulder		87 918	427 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 189 381	3 100 993
Summa kortfristiga skulder		138 689 678	179 740 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		737 989 030	724 993 133
Ställda säkerheter	13		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		314 970 500	313 000 000
		314 970 500	313 000 000



Kassaflödesanalys

	<u>Not</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet			
Resultat efter finansiella poster		523 654	-5 024 080
Återföring avskrivningar		7 106 508	6 737 394
Återföring utförda underhållsåtgärder		1 591 605	3 669 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		9 221 767	5 382 179
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder		-790 581	-2 246 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 431 186	3 136 359
Investeringsverksamheten			
Utförda åtgärder enligt underhållsplan, kostnadsförda		-1 591 605	-3 669 465
Utförda åtgärder enl. underhållsplan, pågående arbeten och aktiverade under året		-22 856 069	-40 781 133
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten		-24 447 674	-44 450 598
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av lägenheter		10 430 000	16 140 000
Upptagande av nytt lån		3 094 500	27 340 813
Amortering av lån		-863 064	-1 125 540
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten		12 661 436	42 355 273
Årets totala likviditetsflöde		-3 355 052	1 041 034
Förändring av föreningens likvida medel			
Likvida medel vid årets början		7 365 257	6 324 223
Likvida medel vid årets slut		4 010 205	7 365 257



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
Stamreovering	2,0	Digitala informationstavlor	6,67
Värmesystem	2,0	Övriga inventarier	20,0

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta 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 överlåtna lägenhetsytan. Överlåtelse av del av bostadsrätt är inte medräknade.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	17 030 447	15 578 329
Hyror, bostäder	6 745 728	7 204 516
Hyror, lokaler	1 006 629	1 006 796
Hyror, garage och parkering	3 005 144	2 795 601
Hyses- och avgiftsbortfall	-727 091	-1 091 444
Elavgift (IMD)	1 153 628	1 543 771
Elavgift (IMD), retroaktiv justering för 2018-2019	-557 309	
Övriga debiteringar	169 994	167 659
	27 827 170	27 205 228

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	772 087	659 143
Städning	678 112	595 777
Besiktningar	104 517	115 715
Bevakningskostnader	269 022	663 900
El	2 329 186	2 777 280
El, retroaktiv justering för 2018-2019	-557 309	
Fjärrvärme	2 877 238	2 974 656
Vatten och avlopp	610 355	706 351
Avfallshantering	735 729	744 970
Fastighetsförsäkring	342 868	551 742
Kabel-TV och internet	529 946	564 830
Fastighetsskatt	1 026 464	1 008 620
Övriga driftskostnader	95 024	98 516
Reparation av bostäder	214 438	176 846
Reparation av lokaler och gemensamma utrymmen	247 129	292 767
Reparation av installationer	599 207	1 155 247
Reparation av hus utvändigt	152 150	109 981
Reparation av markytor	9 811	46 956
Reparation av garage	202 240	110 875
Reparation av tak	200 010	
Reparation, vatten- och brandskador	142 203	39 413
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	651 072	935 944
	12 249 023	14 329 529

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningskostnader	62 137	166 385
Försäljningsprovisioner	200 800	236 520
Ekonomisk -/adm. Förvaltning	320 449	332 817
Teknisk förvaltning	1 013 242	1 082 759
Förvaltningsarvode beställning	240 885	268 951
Övriga förvaltningskostnader	72 729	57 213
Självrisker vid skada		88 566
Konsultarvoden	477 367	352 447
Konstaterade hyresförluster	1 478	
Övriga externa kostnader	256 353	257 151
Samfällighetsavgifter	268 534	269 073
Retroaktiv korrigerig för moms IMD 2018-2019	-24 193	
	2 790 216	3 111 882

Not 4 Arvoden och löner

	2020	2019
Styrelsearvode	277 971	250 000
Arvode internrevisor		10 000
Sociala kostnader	74 129	65 631
	352 100	325 631

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	586 286 613	586 286 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	586 286 613	586 286 613
Ingående avskrivningar	-44 605 477	-38 129 917
Årets avskrivningar	-6 475 560	-6 475 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 081 037	-44 605 477
Utgående redovisat värde	535 205 576	541 681 136
Taxeringsvärden byggnader	305 484 000	305 484 000
Taxeringsvärden mark	208 429 000	208 429 000
	513 913 000	513 913 000



Not 6 Renoveringar/investeringar/ombyggnationer

		2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	Stambyte (en badrumsstam i port 12)	2 382 174	2 382 174
	Värmeventiler	699 707	699 707
	Garageventilation	1 514 593	1 154 050
Årets genomförda aktiveringar	Garageventilation		360 543
	Garageportar	528 889	
	Ventilation	7 612 616	
	Hissbyte	18 855 404	
	Entrépartier (ytterdörrar)	5 736 157	
	Elmätning IMD	1 924 798	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		39 254 338	4 596 474
Ingående avskrivningar		-302 694	-180 473
Årets avskrivningar		-491 335	-122 221
Utgående ackumulerade avskrivningar		-794 029	-302 694
Utgående redovisat värde		38 460 309	4 293 780

Not 7 Maskiner och Inventarier

		2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		980 929	980 929
Inköp		350 125	
Försäljningar / utranteringar		-102 578	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 331 054	980 929
Ingående avskrivningar		-614 060	-474 447
Försäljningar / utranteringar		102 578	
Årets avskrivningar		-139 613	-139 613
Utgående ackumulerade avskrivningar		-651 095	-614 060
Utgående redovisat värde		577 381	366 869

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningar

		2020-12-31	2019-12-31
Pågående arbeten, stora stambytet		151 865 592	144 541 560
Pågående arbeten, ventilation			7 612 616
Pågående arbeten, hissbyte			13 229 933
Pågående arbeten, fler lägenheter på vind		357 294	357 294
Pågående arbeten, ny lägenhet i fd bastu, 24-1004		2 131 397	1 230 855
Pågående arbeten, ny lägenhet i fd frisörlokal, 18-1003		588 490	58 828
Pågående arbeten, ny lägenhet i fd styrelserum, 12-100X		51 250	25 725
Pågående arbeten, entrépartier			245 484
Pågående arbeten, elmätning IMD			2 405 998
Pågående arbeten, värmesystem undercentral		1 132 405	
Pågående arbeten, värmesystem radiatorventiler		1 429 946	
		157 556 374	169 708 293

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	325 551	313 273
Upplupen vidarefakturerad el	497 901	553 968
Övriga interimfordringar	753 982	430 477
	1 577 434	1 297 718

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	379 706 088	67 589 735	1 750 120	-38 145 965	-5 024 080
Ökning av insatskapital	3 636 849	6 793 151			
Inspråktagen yttre Uh-fond			-1 750 120	1 750 120	
Disposition av föregående års resultat:				-5 024 080	5 024 080
Årets resultat					523 654
Belopp vid årets utgång	383 342 937	74 382 886	0	-41 419 925	523 654

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Villkor	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB 21 18805 0					29 089 408
SBAB 21 18807 7	7 år	1,77	2022-01-17	34 998 442	35 089 408
SBAB 21 18808 5	3 år	0,93	2022-10-11	26 998 442	27 089 408
SBAB 21 18809 3	2 år	0,92	2021-10-11	34 998 442	35 089 408
SBAB 21 18810 7	2 år	0,45	2022-11-14	34 999 049	35 089 408
SBAB 21 18811 5	2 år	0,43	2022-08-15	35 029 367	35 089 408
SBAB 21 18812 3	3 mån	0,39	2021-09-16	10 029 367	10 089 408
SBAB 26 91885 5	2 år	0,96	2021-05-10	3 583 322	3 833 324
SBAB 28 44609 8	4 år	1,56	2021-09-16	25 000 000	25 000 000
SBAB 28 90995 0					25 000 000
SBAB 28 90996 9					24 350 000
SBAB 30 00011 0					13 275 533
SBAB 29 76513 8	2 år	0,60	2021-01-12	14 065 280	14 065 280
SBAB 31 11567 1	2 år	0,60	2022-05-09	1 094 500	
Stadshypotek 331808	2 år	0,62	2022-03-01	25 000 000	
Stadshypotek 337972	4 år	0,94	2024-03-30	24 350 000	
Stadshypotek 339503	1 år	0,76	2021-04-30	29 009 685	
Stadshypotek 342752	1 år	0,64	2021-04-30	13 225 533	
Stadshypotek 351332	1 år	0,58	2021-06-01	2 000 000	
				314 381 429	312 149 993

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

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	2 273 377	2 136 177
Upplupna elkostnader	178 321	294 850
Upplupna fjärrvärmekostnader	368 098	360 280
Upplupna kostnader för avfallshantering	66 858	63 849
Upplupet styrelse- och internrevisorsarvode inklusive sociala kostnader	10 000	10 000
Beräknat arvode för revision	80 000	60 000
Upplupna räntekostnader	91 659	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 069	175 837
	3 189 382	3 100 993

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	314 970 500	313 000 000
Varav obelånade	0	0
	314 970 500	313 000 000

Underskrifter

Solna 2021-08-17



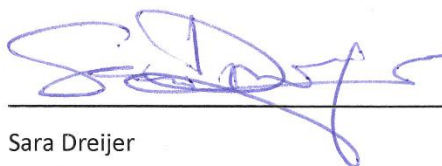
Johan Gunnarson



Ulrika Gullo



Magnus Persson



Sara Dreijer



Mikael Karlsson



Marianne Melander

André Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-08-20

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 2020.

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 2020-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Anmärkning

Följande anmärkning har inte påverkat mina uttalanden ovan.

Slutlig årsredovisning är inte avgiven inom den tid som föreskrivs i föreningens stadgar 29§.

Stockholmden 20 augusti 2021



Anders Slättås
Auktoriserad revisor

