

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Haga i Solna

Org.nr: 769604-1032

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF HAGA I SOLNA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Anhalten 1 i Solna kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal |
|-----------------------------|-------|
| Bostadsrätter | 161 |
| Extra vindsförråd | 26 |
| Källarförråd | 15 |
| Garageplatser bil | 117 |
| Garageplats MC/ mopeder | 15 |
| Mangelrum | 1 |
| Hobbyrum | 1 |
| Föreningslokal inkl. kontor | 1 |

Föreningen bildades 1999-01-19 och registrerades 1999-03-25.
Inflyttning skedde under perioden 2000-02-29 till 2001-02-01.

Föreningen har inga anställda.

Viktiga händelser under och efter räkenskapsåret

- Årsavgiften under året har varit oförändrad.
- Uppfräschning av postboxar och informationstavlor i samtliga entréer.
- Extra golvbehandling i samtliga entréer våren 2021.
- Årlig besiktning av hissar och garageport har utförts av Kiwa Inspecta AB.
- Marksyn utförd av HSB Fastighetsservice & Utemiljö.
- Uppfräschning av rabatter och diverse nyplanteringar och lagningar av asfaltering på gården.
- Garagestäd.
- Kärltvätt utförd i soprummet Slottsvägen 2.

- Nytt altangolv i anslutning till föreningslokalen samt nya växter är planterade i samband med detta.
- Utökning av åtta stycken elbilplatser i garaget.
- Montering av dörrhållare till alla huvuddentréer.
- Inköp och installation av nytt fast bord och bänkar till gräsytan mellan Slottsvägen 6 och 8.
- Kärl för grovsopor togs bort och ersattes med kärl för pappersförpackningar.

Genomfört och planerat underhåll 2021–2023

Pågående eller framtida underhåll

| <i>Tidpunkt</i> | <i>Byggnadsdel</i> | <i>Åtgärd</i> |
|-----------------|--------------------|-----------------|
| 2021 | Samtliga hus | Stamspolning |
| 2021 | Trapphus & Entréer | Ommålning |
| 2022 | Norra fasaden | Fasadrenovering |
| 2022 | Träplank | Målningsarbeten |
| 2023 | Värmesystem | Injustering |

Stämman

Styrelsen beslutade att brf Hagas ordinarie föreningsstämma skulle hållas den 24 maj 2021 och genomföras med enbart poströstning för att minska risken för smittspridning av covid-19. Styrelsen informerade genom brev innehållande dagordning och röstkort i samtliga medlemmars postlådor och därutöver genom föreningens hemsida.

Vid stämman poströstade 50 medlemmar varav 50 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------|----------------------|
| Lars Samuelsson | Ordförande |
| Christer Daleskog | Vice ordförande |
| Anette Qvarfordt | Ledamot, sekreterare |
| Åke Berglund | Ledamot |
| Yvonne Bonin | Ledamot |
| Samira Hasanova | Ledamot |
| Maria af Bjur | Ledamot |
| Jan Nordström | Ledamot |
| Daniel Cyrus | Suppleant |
| Antti Ahonen | HSB-ledamot |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christer Daleskog, Samira Hasanova, Maria af Bjur, Yvonne Bonin, och Daniel Cyrus.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Samuelsson, Christer Dahlskog, Åke Berglund och Anette Qvarfordt Fürsten. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ansgar Toscha
BoRevision AB

Av stämman utsedd föreningsvald revisor.
HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Allan Munch, Susanne Toscha och Lennart Jonsson, med Allan Munch som sammankallande.

Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsen har deltagit i ett antal seminarier arrangerade av HSB Stockholm. På grund av rådande pandemi har dock antalet tillfällen inte varit så många. Städ/- informationsdag genomfördes en gång under hösten, vårens städdag ställdes in pga. pandemin.

Arvoden och löner

Enligt föreningsstämmans beslut 2021, har till styrelsen utgått arvode motsvarande 3,5 basbelopp, samt till föreningsvald revisor, och valberedningens 3 ledamöter, med 0,1 basbelopp per person. Inga övriga löner har utbetalts.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget If.
I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

Förvaltning och avtal

- Administrativ och Ekonomiska förvaltning, HSB Stockholm
- Teknisk förvaltning, HSB Stockholm
- Trappstädning, inre renhållning och källsortering, HSB Städ.
- Gårdsskötsel och snöröjning, HSB Utemiljö
- Sophämtningen, SUEZ.
- Underhållet av hissar, KONE. Hissarna besiktigas av Kiwa Inspecta AB.
- Garageporten, Assa Abloy. Garageporten besiktigas av Kiwa Inspecta AB.
- Skadedjursbekämpning, Anticimex.
- Bredband, IP-telefoni, digital TV sköts av Telenor.
- Programutbud och service av koaxialnätet sköts av Tele 2.
- Elhandelsleverantör, Vattenfall AB.
- Elnätsleverantör, Vattenfall AB.
- Enhetsmätning El, Home Solutions AB
- Fjärrvärmeleverantör, Norrenergi.
- Bergvärme samt solel levereras av InHouse/Vattenfall
- Parkeringsbevakning, Estate

Alla avtal bevakas och ses över löpande för att få så prisvärda avtal som möjligt.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har uppdaterats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-06-23

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 243 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 11 överlåtelse skett.

Informationsblad har under 2021 delats ut fyra gånger i alla postboxar. Information om föreningen och närområdet har löpande skrivits om på hemsidan samt informerats om på anslagstavlor och i hissar.

Flerårsöversikt (i tkr)

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm | 642 | 642 | 674 | 674 | 694 |
| Totala Intäkter kr/kvm | 756 | 733 | 761 | 769 | 780 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 248 | 248 | 271 | 235 | 210 |
| Belåning, kr/kvm | 7 337 | 7 372 | 7 516 | 7 661 | 7 805 |
| Räntekänslighet | 12% | 12% | 11 % | 11% | 11% |
| Totala driftskostnader kr/kvm | 433 | 396 | 377 | 392 | 432 |
| Energikostnader kr/kvm | 116 | 141 | 139 | 133 | 138 |

Övriga nyckeltal

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|--------|-------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 10 449 | 9 981 | 10 489 | 10 749 | 10 666 |
| Resultat efter finansiella poster | -312 | 122 | -648 | -442 | -491 |
| Soliditet | 58% | 58% | 57% | 57% | 57% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar

har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

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

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

| | | |
|---|---|------------------|
| Rörelseintäkter | | 10 449 445 |
| Rörelsekostnader | - | 9 771 235 |
| Finansiella poster | - | <u>981 104</u> |
| Årets resultat | | -302 894 |
| Planerat underhåll | + | 527 449 |
| Avskrivningar | + | <u>3 005 130</u> |
| Årets sparande | | 3 229 684 |
| Årets sparande per kvm total yta | | 248 |

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre underhållsfond | Balansera t resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| Belopp vid årets början | 106 724 566 | 20 571 375 | 7 385 733 | 1 102 049 | 121 846 |
| Reservering till fond 2021 | | | 626 000 | -626 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2021 | | | -527 488 | 527 488 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | 121 846 | -121 846 |
| Årets resultat | | | | | -302 894 |
| Beloppet vid årets slut | 106 724 566 | 20 571 375 | 7 484 245 | 1 125 383 | -302 894 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 1 223 895 |
| Årets resultat | -302 894 |
| Reservering till underhållsfond | -626 000 |
| I anspråkstagande av underhållsfond | <u>527 488</u> |
| Balanserat resultat | 822 489 |

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **822 489**

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

| Resultaträkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 10 449 445 | 9 980 952 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -5 753 732 | -5 199 455 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -218 989 | -172 010 |
| Planerat underhåll | | -527 449 | -343 241 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -275 481 | -242 692 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -3 005 130 | -2 769 505 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-9 780 780</u> | <u>-8 726 903</u> |
| Rörelseresultat | | 668 665 | 1 254 049 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 10 428 | 27 732 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -991 532 | -1 159 934 |
| Summa finansiella poster | | <u>-981 104</u> | <u>-1 132 203</u> |
| Årets resultat | | -312 439 | 121 846 |

| Balansräkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 228 150 078 | 229 580 208 |
| Pågående nyanläggningar | Not 8 | 1 505 625 | 0 |
| | | <u>229 655 703</u> | <u>229 580 208</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>229 656 203</u> | <u>229 580 708</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 2 167 | 13 911 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 1 137 139 | 1 225 267 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 352 | 370 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 257 704 | 41 533 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 645 943 | 480 002 |
| | | <u>2 043 305</u> | <u>1 761 083</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 12 | 3 300 000 | 3 000 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>5 343 305</u> | <u>4 761 083</u> |
| Summa tillgångar | | <u>234 999 508</u> | <u>234 341 791</u> |

| Balansräkning | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 106 724 566 | 106 724 566 |
| Upplåtelseavgifter | 20 571 375 | 20 571 375 |
| Yttre underhållsfond | 7 484 245 | 7 385 733 |
| | <u>134 780 186</u> | <u>134 681 674</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 1 125 383 | 1 102 049 |
| Årets resultat | -312 439 | 121 846 |
| | <u>812 944</u> | <u>1 223 895</u> |
| Summa eget kapital | <u>135 593 130</u> | <u>135 905 569</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 65 670 847 | 90 000 000 |
| Övriga långfristiga skulder | Not 14 1 401 750 | 0 |
| | <u>67 072 597</u> | <u>90 000 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 30 000 000 | 6 125 026 |
| Leverantörsskulder | 578 110 | 762 886 |
| Skatteskulder | 24 312 | 24 932 |
| Övriga skulder | Not 16 0 | 4 121 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 1 731 359 | 1 519 257 |
| | <u>32 333 781</u> | <u>8 436 222</u> |
| Summa skulder | 99 406 378 | 98 436 222 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>234 999 508</u> | <u>234 341 791</u> |

| Kassaflödesanalys | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -312 439 | 121 846 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 3 005 130 | 2 769 505 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 692 691 | 2 891 351 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -370 369 | 155 959 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 22 585 | -315 178 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 344 908 | 2 732 132 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -1 678 875 | -3 342 938 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -1 678 875 | -3 342 938 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -454 179 | -1 884 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -454 179 | -1 884 000 |
| Årets kassaflöde | 211 854 | -2 494 807 |
| Likvida medel vid årets början | 4 225 637 | 6 720 443 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 437 491 | 4 225 637 |

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,2% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 8 164 764 | 8 164 764 |
| Individuell mätning el | 596 758 | 447 500 |
| Hyror | 1 327 224 | 1 453 210 |
| Övriga intäkter | 388 444 | 56 598 |
| Bruttoomsättning | <u>10 477 190</u> | <u>10 122 072</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -27 745 | -141 120 |
| | 10 449 445 | 9 980 952 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 908 984 | 733 617 |
| Reparationer | 1 101 026 | 662 322 |
| El | 761 565 | 790 954 |
| Uppvärmning | 1 084 421 | 1 184 018 |
| Vatten | 261 699 | 308 445 |
| Sophämtning | 259 524 | 169 853 |
| Fastighetsförsäkring | 162 048 | 153 762 |
| Kabel-TV och bredband | 425 222 | 425 637 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 309 399 | 304 569 |
| Förvaltningsarvoden | 438 303 | 427 933 |
| Övriga driftkostnader | 41 540 | 38 345 |
| | <u>5 753 732</u> | <u>5 199 455</u> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Hyror och arrenden | 4 336 | 4 561 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 61 606 | 19 041 |
| Administrationskostnader | 101 424 | 103 773 |
| Extern revision | 19 063 | 12 750 |
| Konsultkostnader | 6 850 | 6 175 |
| Medlemsavgifter | 25 710 | 25 710 |
| | <u>218 989</u> | <u>172 010</u> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 168 100 | 165 576 |
| Revisionsarvode | 4 940 | 4 740 |
| Övriga arvoden | 59 320 | 44 480 |
| Sociala avgifter | 43 121 | 27 896 |
| | <u>275 481</u> | <u>242 692</u> |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 543 | 597 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 352 | 0 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 9 236 | 26 355 |
| Övriga ränteintäkter | 297 | 779 |
| | <u>10 428</u> | <u>27 732</u> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 990 576 | 1 154 377 |
| Övriga räntekostnader | 956 | 5 557 |
| | <u>991 532</u> | <u>1 159 934</u> |

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 247 427 396 | 244 084 458 |
| Anskaffningsvärde mark | 18 744 276 | 18 744 276 |
| Årets investeringar | 1 575 000 | 3 342 938 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 267 746 672 | 266 171 672 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -36 591 464 | -33 821 959 |
| Årets avskrivningar | -3 005 130 | -2 769 505 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -39 596 594 | -36 591 464 |
| Utgående bokfört värde | 228 150 078 | 229 580 208 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 201 000 000 | 201 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 197 000 000 | 197 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 450 000 | 450 000 |
| Summa taxeringsvärde | 405 450 000 | 405 450 000 |
| Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Årets investeringar | 1 505 625 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 505 625 | 0 |
| Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 41 728 | 41 533 |
| Övriga fordringar | 215 976 | 0 |
| | 257 704 | 41 533 |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 407 219 | 353 502 |
| Upplupna intäkter | 238 724 | 126 500 |
| | 645 943 | 480 002 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 12 Kortfristiga placeringar | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 1 200 000 | 0 |
| Bunden placering 6 månader HSB Stockholm | 2 100 000 | 0 |
| Bunden placering 12 månader HSB Stockholm | 0 | 3 000 000 |
| | 3 300 000 | 3 000 000 |

| Noter | | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
|---|------------|------------|----------------------|-------------------|
| Not 13 Skulder till kreditinstitut | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | |
| Stadshypotek AB | 319868 | 1,17% | 2022-09-30 | |
| Stadshypotek AB | 364958 | 0,85% | 2023-04-30 | |
| Stadshypotek AB | 364959 | 0,96% | 2024-04-30 | |
| Stadshypotek AB | 485035 | 0,69% | 2025-04-30 | |
| | | | Belopp | |
| | | | Nästa års amortering | |
| | | | 30 000 000 | 1 800 000 |
| | | | 30 000 000 | 0 |
| | | | 30 000 000 | 0 |
| | | | 5 670 847 | 0 |
| | | | 95 670 847 | 1 800 000 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | 86 670 847 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 65 670 847 |
| Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | |
| Ställda säkerheter | | | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | 130 245 000 |
| | | | | 130 245 000 |
| Not 14 Övriga skulder | | | | |
| Skuld till Vattenfall avseende borrhåll till bergvärme | | | | 1 401 750 |
| | | | | 0 |
| | | | | 1 401 750 |
| | | | | 0 |
| Not 15 Skulder till kreditinstitut | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 30 000 000 |
| | | | | 6 125 026 |
| | | | | 30 000 000 |
| | | | | 6 125 026 |
| Not 16 Övriga skulder | | | | |
| Övriga kortfristiga skulder | | | | 0 |
| | | | | 4 121 |
| | | | | 0 |
| | | | | 4 121 |
| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | | | 97 021 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 813 731 |
| Övriga upplupna kostnader | | | | 820 607 |
| | | | | 91 714 |
| | | | | 766 186 |
| | | | | 661 357 |
| | | | | 1 731 359 |
| | | | | 1 519 257 |
| Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. | | | | |
| Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut | | | | |
| Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut | | | | |

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anette Qvarfordt Fürsten

.....
Antti Ahonen

.....
Christer Daleskog

.....
Jan Nordström

.....
Lars Samuelsson

.....
Maria af Bjur

.....
Samira Hasanova

.....
Yvonne Bonin

.....
Åke Berglund

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Ansgar Toscha
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Haga i Solna, org.nr. 769604-1032

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Haga i Solna 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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utseende av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utseende av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Haga i Solna 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

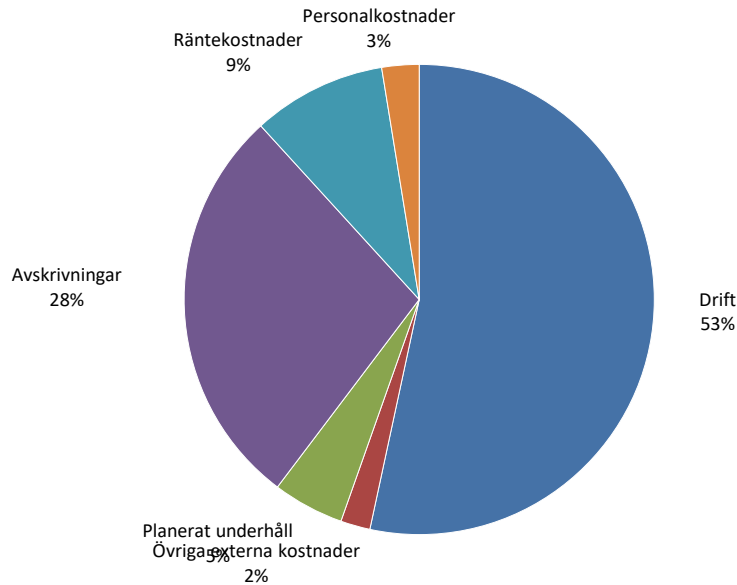
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ansgar Toscha
Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Haga i Solna

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

