

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Hagagården  
Org nr: 782600-1260



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hagagården får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-02-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-10. Ekonomisk plan finns registrerad.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 174 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 488 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Domalder 7 i Borlänge kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastigheternas adress är Hagavägen 12 i Borlänge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
6	13	11	30

### Dessutom tillkommer

Lokaler
4

Total tomtarea	1 789 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 882 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	261 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	309 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	570 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	15 659 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 859 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,41 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplanering	Riksbyggen
Fastighetsservice	JE Fastighetsskötsel
Kabel-TV	Com Hem AB

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 48 tkr och planerat underhåll för 6 960 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2019 och visar på ett underhållsbehov på 337 kr per år sett över evig tid.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Balkongrenovering	2003
Stambyte	2005
Tvättstuga	2014
Målningsarbeten	2016
Fasadrengöring	2017

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Golv lokal	38 426
Byte ventilation	6 861 001
Byte radiatorer	14 426
Molok	45 699

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Renovering balkonger	2021



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Daniel Klöfkorn, fr o m 2019-08-13	Ordförande	2020
Parham Soholat, t o m 2019-06-04	Ordförande	
Helena Hansson	Ledamot	2020
Kristoffer Bergqvist	Ledamot	2021
Anders Kristoffersson	Ledamot	2021
Robert Isberg	Ledamot	2021, avgått 2019-12-17
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ingemar Johansson	Suppleant	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	
Torbjörn Sjöström, KPMG AB	Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Jakob Svedlund och Henrik Östh.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 13 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2020-04-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 521 kr/m<sup>2</sup>/år.

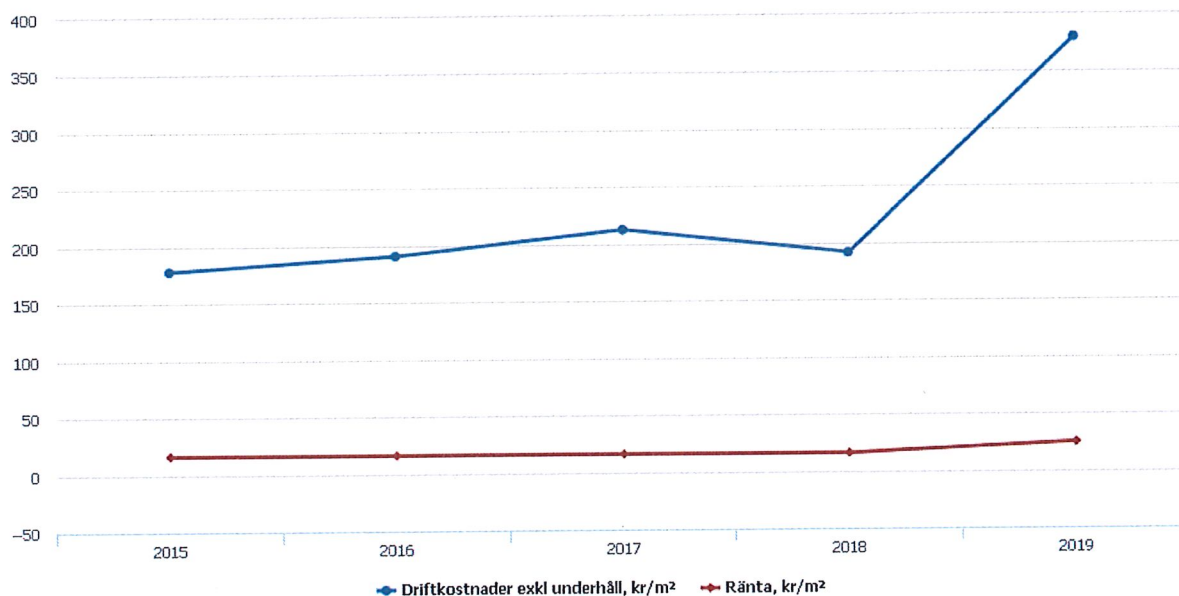
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

T

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 194	1 063	1 054	1 045	1 046
Resultat efter finansiella poster	-6 661 713	288	114	194	-240
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	107	107	107	102	47
Balansomslutning	4 738	4 620	4 448	4 325	4 263
Soliditet %	-91	51	46	45	41
Likviditet %	145	514	340	314	183
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	521	459	437	433	433
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	380	192	213	191	178
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	17	16	16	16	16
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	651	544	459	372
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 289	836	852	832	847



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 100	1 596 381	409 535	288 217
Disposition enl. årsstämmobeslut			288 217	-288 217
Reservering underhållsfond		262 000	-262 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 858 381	1 858 381	
Årets resultat				-6 661 713
<b>Vid årets slut</b>	<b>48 100</b>	<b>0</b>	<b>2 294 133</b>	<b>-6 661 713</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	697 752
Årets resultat	-6 661 713
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-262 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 858 381
<b>Summa</b>	<b>-4 367 580</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -4 367 580

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 193 536	1 063 680
Övriga rörelseintäkter	Not 3	370 049	17 623
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 563 585</b>	<b>1 081 303</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 891 528	-471 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 816	-88 510
Personalkostnader	Not 6	-35 646	-39 718
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-173 699	-157 638
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 185 689</b>	<b>-757 778</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 622 104</b>	<b>323 525</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 579	3 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 188	-39 173
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 609</b>	<b>-35 308</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 661 713</b>	<b>288 217</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 661 713</b>	<b>288 217</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	3 053 727	3 223 176
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	15 229	19 479
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 068 956</b>	<b>3 242 655</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 068 956</b>	<b>3 242 655</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	4	40
Övriga fordringar	Not 12	20 576	280 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	139 064	40 428
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>159 644</b>	<b>320 655</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 509 338	1 057 098
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 509 338</b>	<b>1 057 098</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 668 982</b>	<b>1 377 753</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 737 938</b>	<b>4 620 408</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	48 100	48 100	
Fond för yttre underhåll	0	1 596 381	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>48 100</b>	<b>1 644 481</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 294 133	409 535	
Årets resultat	-6 661 713	288 217	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 367 580</b>	<b>697 752</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-4 319 480</b>	<b>2 342 233</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 902 500	2 010 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 902 500</b>	<b>2 010 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	162 000	40 000
Leverantörsskulder		297 535	28 136
Skatteskulder	Not 16	9 816	0
Övriga skulder	Not 17	68 488	77 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	617 079	122 786
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 154 918</b>	<b>268 175</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 737 938</b>	<b>4 620 408</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	95
Stambyte	Linjär	40
Inglasning balkong	Linjär	95
Tvättstuga	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	979 716	863 861
Årsavgifter, lokaler	94 260	83 106
Hyror, bostäder	7 240	5 545
Hyror, lokaler	112 320	111 168
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 193 536</b>	<b>1 063 680</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	600	150
Övriga ersättningar	3 923	15 538
Fakturerade kostnader	180	360
Övriga rörelseintäkter	365 346	1 575
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>370 049</b>	<b>17 623</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-6 959 553	0
Reparationer	-48 050	-13 681
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 794	-41 842
Försäkringspremier	-32 884	-23 889
Kabel- och digital-TV	-49 218	-41 282
Sotning	-211	0
Bevakningskostnader	-4 440	-4 230
Övriga utgifter, Moloker, delad kostnad med Domalder	-348 873	0
Förbrukningsinventarier	-8 824	-2 563
Vatten	-63 364	-60 798
Fastighetsel	-29 057	-16 686
Uppvärmning	-155 548	-155 258
Sophantering och återvinning	-50 432	-33 041
Förvaltningsarvode drift	-87 280	-78 641
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-7 891 528</b>	<b>-471 912</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-54 324	-54 084
Lokalkostnader	-2 538	-2 388
Arvode, yrkesrevisorer	-6 419	-6 025
Övriga förvaltningskostnader	-9 814	-1 348
Kreditupplysningar	-450	-1 852
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 651	-16 605
Telefon och porto	-4 935	-4 597
Bankkostnader, pantbrev lån	-1 685	-1 610
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-84 816</b>	<b>-88 510</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-4 500	-13 000
Sammanträdesarvoden	-22 125	-16 400
Övriga kostnadsersättningar	-100	-117
Övriga personalkostnader	-400	-1 600
Sociala kostnader	-8 521	-8 601
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-35 646</b>	<b>-39 718</b>



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-34 610	-34 610
Avskrivningar standardförbättringar	-134 839	-121 257
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 250	-1 771
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-173 699</b>	<b>-157 638</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 564	3 848
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	17
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 579</b>	<b>3 865</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 307 318	2 307 318
Standardförbättringar	3 997 150	3 861 328
	<b>6 304 468</b>	<b>6 168 646</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	135 822
	<b>0</b>	<b>135 822</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 304 468</b>	<b>6 304 468</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

**Vid årets början**

Byggnader	-1 397 256	-1 362 646
Standardförbättringar	-1 684 036	-1 562 779
	<b>-3 081 292</b>	<b>-2 925 425</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-34 610	-34 610
Standardförbättringar	-134 839	-121 257
	<b>-169 449</b>	<b>-155 866</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-3 250 741</b>	<b>-3 081 291</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**Varav**

Byggnader	875 453	910 063
Standardförbättringar	2 178 274	2 313 114

## Taxeringsvärden

Bostäder	14 686 000	10 964 000
Lokaler	973 000	895 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>15 659 000</b>	<b>11 859 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>11 785 000</i>	<i>8 950 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 874 000</i>	<i>2 909 000</i>

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	21 250	0
	<b>21 250</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	21 250
	<b>0</b>	<b>21 250</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>21 250</b>	<b>21 250</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-1 771	0
	<b>-1 771</b>	<b>0</b>

#### Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-4 250	-1 771
	<b>-4 250</b>	<b>-1 771</b>

#### Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-6 021	-1 771
	<b>-6 021</b>	<b>-1 771</b>

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>15 229</b>	<b>19 479</b>
--	---------------	---------------

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

## Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4	40
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4</b>	<b>40</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	2 136
Skattekonto	6 408	6 408
Andra kortfristiga fordringar	14 168	271 643
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>20 576</b>	<b>280 187</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 046	13 220
Förutbetalda driftkostnader	1 166	1 110
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 581	13 531
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 159	10 544
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 762	823
Förutbetalda hyreskostnader	1 350	1 200
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>139 064</b>	<b>40 428</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 701	957 137
Transaktionskonto	1 506 637	99 961
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 509 338</b>	<b>1 057 098</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	8 064 500	2 050 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-162 000	-40 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 902 500</b>	<b>2 010 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,44%	2020-01-31	0,00	3 100 000,00	15 500,00	3 084 500,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,88%	2020-03-30	2 050 000,00	0,00	40 000,00	2 010 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,39%	2020-04-30	0,00	3 000 000,00	30 000,00	2 970 000,00
<b>Summa</b>			<b>2 050 000,00</b>	<b>6 100 000,00</b>	<b>85 500,00</b>	<b>8 064 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	9 816	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>9 816</b>	<b>0</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	60 122	60 122
Skuld sociala avgifter och skatter	8 366	17 131
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>68 488</b>	<b>77 253</b>



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	391 001	0
Upplupna elkostnader	7 148	0
Upplupna vattenavgifter	5 344	5 166
Upplupna värmekostnader	19 329	20 985
Upplupna kostnader för renhållning	53 984	26 000
Upplupna revisionsarvoden	6 313	6 000
Upplupna styrelsearvoden	26 625	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 007	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	106 329	64 635
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>617 079</b>	<b>122 786</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 130 000	4 363 900

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



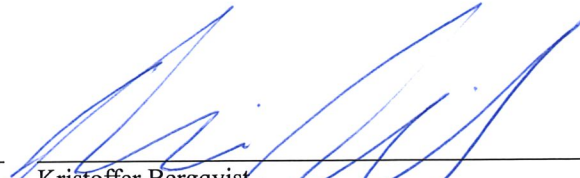
**Styrelsens underskrifter**

Borlänge 2020-04-20



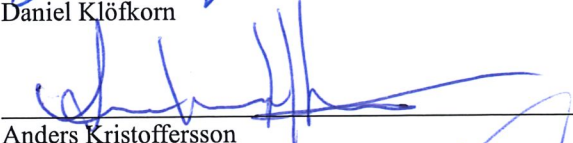
---

Daniel Klöfkorn



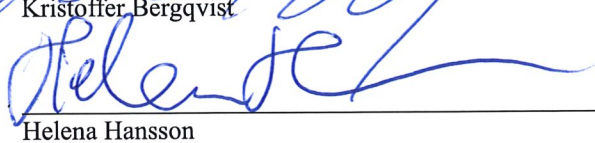
---

Kristoffer Bergqvist



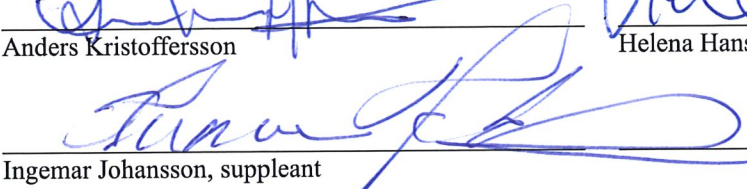
---

Anders Kristoffersson



---

Helena Hansson



---

Ingemar Johansson, suppleant

Vår revisionberättelse har lämnats 2020-04-27



---

KPMG AB  
Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hagagården, org. nr 782600-1260

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hagagården för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hagagården för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Borlänge den 27 april 2020

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

---

# BRF Hagagården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Hagagården i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

