



Org Nr: 716000-0381

# Styrelsen för HSB Brf Hägern i Täby

Org.nr: 716000-0381

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

## Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 850	5 818	5 611	5 597	5 344
Resultat efter finansiella poster (tkr)	- 426	10	- 670	- 1 473	1 027
Soliditet (%)	47%	60%	58%	58%	58%
Årsavgifter* bostäder (kr/kvm)	659	659	635	636	694
Totala intäkter (kr/kvm)	686	682	658	656	627
Belåning (kr/kvm)	1 851	1 101	1 171	1 243	1 355
Räntekänslighet	3 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Drift och underhåll (kr/kvm)	523	464	476	507	352
Energikostnader (kr/kvm)	165	166	159	162	155
Sparande (kr/kvm) **	86	154	125	81	194

\*) Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas över kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*) Årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll +/- jämförelsestörande poster.

## Förklaring Nyckeltal

### Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att 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. Här ingår hyra av parkering och övriga lokaler etc.

### 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 föreningens löpande överskott är per kvm boarea och lokal area 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 vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har 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. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats. Riktvärde är ca 200 kr/kvm, under 100 kr/kvm bedöms vara för lågt, 100-150 kr/kvm är lågt, 151-200 kr/kvm är bra, 201-250 kr/kvm är högt och över 250



kr/kvm är mycket högt. Pågående projekt medför som regel att sparandet blir lågt under projektiden, man använder ju då tidigare års sparande.

### 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 bostadsrätts andelsvärde. Belåning kr/kvm under 2 000 bedöms som mycket bra, 2 000-4 999 kr/kvm är väldigt bra, 5 000-9 999 kr/kvm är bra, 10 000-14 999 kr/kvm är mindre bra och över 15 000 kr/kvm är högt. Belåningsgraden varierar beroende på vilka stora projekt som pågår eller är nyligen genomförda.

### Räntekänslighet

Anger hur många procentbostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar. Värdet under 4 betecknas som mycket bra, mellan 4 och 5 är bra, mellan 7 och 10 normalt, 10 till 20 som högt och över 20 mycket högt. Även detta kan variera beroende på extern finansiering av genomförda projekt.

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokal area för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader. 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	5 849 907
Rörelsekostnader	-6 198 823
Finansiella poster	- 77 243
Årets resultat	- 426 159
Planerat underhåll	+ 455 985
Avskrivningar	+ 703 469
Årets sparande	733 295
Årets sparande / kvm	86



## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen har 4 punkthus byggda år 1961 på fastigheterna Klaffen 1 och Klaffen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Föreningens adress är Radarvägen 18–24 i Täby.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen har sitt säte i Täby.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia. I Föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<u>Objekt</u>	<u>Antal</u>	<u>Kvm</u>	
Bostadsrätter	132	8 498,5	
Förråd	2	11	
Hyseslokaler Rv.18	2	140	f.n. outhyrda under ombyggnad

Utöver bostadsrätter och lokaler finns i föreningen 87 st parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar, 3 st tvättstugor, 1 st motionsrum samt 1 st styrelserum.

### *Förvaltning*

#### *Teknisk administrativ förvaltning*

HSB Stockholm har under 2019 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Helene Osagie. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 175 208 kr (2018: 218 483 kr).

#### *Ekonomisk förvaltning*

HSB Stockholm har under 2019 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 195 625 kr (2018: 184 812 kr).

#### *Fastighetsskötsel*

HSB Stockholm har under 2019 svarat för skötseln av våra fastigheter. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 164 752 kr (2018: 154 400 kr).

#### *Trädgårdsskötsel*

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholms tekniska förvaltning. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 144 932 kr (2018: 140 480 kr).

Efter tidigare stämmobeslut har föreningen en trädgårdsgrupp bestående av 3 frivilliga medlemmar som åtagit sig att utföra extra trädgårdsskötsel av föreningens planteringar.



## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### *Genomfört och planerat underhåll*

Genomförda åtgärder under året har varit stamspolning och sanering av gamla pannrummet.

Under året har arbetet fortsatt med lokalerna i hus 18. Taken har visat sig vara i sämre skick än befarat varför ett projekt har startats för att åtgärda dessa. Bland annat har vatten läckt från tak in i flera lägenheter.

Projekt	Beräknad kostnad
• Omläggning av tak i hus 18, 20, 22 & 24	<u>-7 000 000 kr</u>
	Summa kostnad: -7 000 000 kr

### *Övriga väsentliga händelser*

I enlighet med föreningens systematiska brandskyddsarbete har bl.a. soprummen tidigare kompletterats med automatiska brandsläckare.

### *Kommande åtgärder*

Statusbesiktning har visat att balkonger inom en nära framtid behöver ses över. Åtgärder som planeras och som kan komma att planeras inom en nära framtid är presenterade nedan med ungefärliga kostnader.

Projekt	Beräknad kostnad
• Balkongreovering (44 balkonger)	-3 775 000 kr
• Ombyggnad lokaler hus 18	<u>-3 850 000 kr</u>
	Summa kostnad: -7 625 000 kr

### *Årsstämma*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Vid stämman registrerades 25 röstberättigade medlemmar varav 25 närvarande och 0 fullmakt. 6 biträden deltog.

### *Motioner och remisser till stämman*

Till stämman hade en remiss från styrelsen och totalt sex motioner från medlemmar inkommit. Styrelsens remiss avsåg ett förslag att föreslå byte av revisor till HSB Riksförbund. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag och HSB Riksförbund beslutade i enlighet med förslaget att utse Tomas Rander till föreningens revisor.

Motion ett handlade om borttagande av den asfaltpuckel som kommunen installerat vid föreningens parkering i avsikt att skydda gående. Vi regn och snö samlas detta vid puckeln och utgör ett hinder för trafik och gående. Styrelsens svar pekar på att detta är en angelägenhet för kommunen, styrelsen har framfört dessa synpunkter till kommunen. Stämman beslutade att motionen därmed skall anses besvarad.



Motion två önskar att det anläggs fler P-platser där den tidigare containern var placerad. Styrelsen anförde att arbete med att planera för fler P-platser redan pågår varefter stämman beslutade att motionen skall anses besvarad.

Motion tre föreslår att staket uppförs runt föreningens fastigheter för att förhindra obehörigt nyttjande av marken. Stämman avslog motionen.

Motion fyra önskar att matkällarförråden rivs och ersätts med nya förvaringsutrymmen. Styrelsen har i sin planering ett projekt för att inventera samtlig källarförråd och planera för en ombyggnad. Stämman beslöt att motionen därmed skall anses besvarad.

Motion fem föreslår stämman att tillsätta en kompetensgrupp som arvoderas som styrelsearbete. Styrelsen anför att stämman enligt stadgarna enbart kan utse förtroendevalda till styrelse, revisorer och valberedare. Det finns inget som hindrar bildandet av frivilliga grupper. Stämman beslutade att motionen skall anses besvarad.

Motion sex önskar att bokningstiderna i tvättstugorna förändras Efter diskussion och tilläggsyrkande beslutade stämman att motionen ansågs besvarad. Styrelsen arbetar vidare med utvärdering av de ändringar som gjorts.

### *Motioner till tidigare stämmor i sammandrag*

År	Ärende	Beslut	Status
2013	Utreda kostnaden för fiber	Bifall	Avslutat
	Utreda skillnaden i avgifter	Bifall	Avslutat
	Förlängd tid för ljus i källare	Bifall	Åtgärdat
	Sophus i stället för sopnedkast	Bifall	Ej genomförbart
2015	Styrelsen skall redovisa timmar	Besvarad	
	Foto på styrelsen	Besvarad	
	Plats för motionsredskap	Besvarad	Finns nu i hus 20
2016	Sänkta avgifter	Besvarad	Bevakas löpande
	Bygga övernattningsrum	Besvarad	Avslag på senare stämma
	Bullerplank mellan hus 18-20	Besvarad	
2018	Trädgårdsgrupp	Bifall	Klart
	Lokalerna hus 18	Besvarad	
	Laddstolpar	Bifall	Genomförd för hybrid
	Fasadtvätt	Besvarad	Underhållsplan
	Bastu	Besvarad	Ev i gamla pannrummet
	Upphandling av tjänster	Besvarad	
2018	Information till medlemmar	Besvarad	Regelbundna infoblad
	Utbyggnad av tvättstugor	Besvarad	
	Bullerplank mellan hus 18-20	Besvarad	Utrett av styrelsen
	Inglasning	Besvarad	
2019	Asfaltpuckel	Besvarad	Kontakt med kommunen
	Nya p-platser	Besvarad	Del av lokaler i hus 18
	Staket runt tomtgräns	Avslag	
	Matkällarförråd	Besvarad	Bevakas

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'ca' and 'Sb'.



	Bildande av kompetent grupp	Besvarad	
	Bättre utnyttjande av tvättstuga	Besvarad	

### ***Styrelse***

Styrelsen hade fram till december 2019 följande sammansättning.

Simon Gerendas, ordförande  
Ylva Andersson, ledamot  
Bo Elefalk, ledamot  
Bernadetta Mazanska, ledamot, avgått på egen begäran  
Göran Rådberg, suppleant  
Ken Larsson, HSB-ledamot

Mandattiden utgår vid nästa ordinarie stämma för Simon Gerendas och Bernadetta Mazanska. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Simon Gerendas, Ylva Andersson och Bo Elefalk, två i förening.

### ***Revisorer***

Virpi Lindfors	Föreningsvald ordinarie
Pia Geidnert	Föreningsvald suppleant
Extern revisor	Tomas Randér

### ***Representanter i HSB:s fullmäktige***

Ylva Anderson har varit föreningens representant i HSB Stockholms distriktsstämma för distrikt Nordost.

### ***Valberedning***

Valberedningen består av Carina Nyborg, sammankallande, och Björn Roos, avgått på egen begäran.

### ***Överlåtelse & medlemsinformation***

Under året har 6 (f.å. 10) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning och 3 (f.å.3) överlåtelse i form av arv, gåva eller bodelning. Genomsnitt pris per kvadratmeter var 36 227 kr (f.å. 34 759 kr). Vid årets utgång hade föreningen 164 (f.å. 165) medlemmar. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### ***Föreningens planerade underhåll i sammandrag***

Föreningens planerade underhåll, enligt fastställd underhållsplan, ser ut enligt nedanstående tabell i sammandrag. Alla belopp anges i tusentalskronor (TKR).



Kategori	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
El & tele				131					
Invändigt bygg	31		302			20	11		9
Mark			43	7	677	5	20		
Styr & övervakning						54			
Transport (hissar)			155						
Utrustning (tvättmaskiner mm)			292			400			
Utvändigt bygg		61		44		17			367
VVS	17	47		135	259	53	116	899	
<b>Totalt (kkkr.)</b>	<b>48</b>	<b>108</b>	<b>937</b>	<b>473</b>	<b>936</b>	<b>549</b>	<b>147</b>	<b>999</b>	<b>376</b>

Det faktiska behovet som fastställs vid fastighetsbesiktning är det som styr när en åtgärd skall utföras. Planerade åtgärder kan tidigareläggas eller senareläggas utifrån det fastställda behovet i samband med fastighetsbesiktningen.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 659 kr/kvm (f.å. 659 kr/kvm) bostadslägenhetsyta. För närvarande kan vi inte se något behov av ändrade avgifter. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 786 832 kr (inklusive kortfristig del om 600 000 kr). Under året har föreningen amorterat 600 000 kr och upptagit nytt lån om 7 000 000 kr för finansiering av takarbeten med mera.

Som årsredovisningens resultat- och balansräkning visar är föreningens ekonomi god vilket också översikten med nyckeltal visar. Både likviditet och soliditet är fortsatt tillfredställande och signalerar god betalningsförmåga för föreningen.

### **Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	906 495	0	5 928 049	9 728 089	9 869
Reservering till fond 2019			5 000	-5 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-455 985	455 985	
Balanseras i ny räkning				9 869	-9 896
Årets resultat					-426 159
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>906 495</b>	<b>0</b>	<b>5 477 064</b>	<b>10 188 943</b>	<b>-426 159</b>

UA  
80 V  
A 4





## ***Förslag till resultatdisposition***

### ***Styrelsens disposition***

Balanserat resultat	9 737 958
Årets resultat	-426 159
Reservering till underhållsfond	-5 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>455 985</u>
Summa till stämmans förfogande	<b>9 762 784</b>

### ***Stämman har att ta ställning till:***

Balanseras i ny räkning	<b>9 762 784</b>
-------------------------	------------------

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



## HSB Brf Hägern i Täby

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 849 907	5 818 451
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 460 133	-3 955 795
Övriga externa kostnader	Not 3	-289 729	-250 355
Planerat underhåll		-455 985	-599 207
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-272 237	-236 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-703 469	-703 512
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-17 271	0
Summa rörelsekostnader		-6 198 823	-5 745 784
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-348 916</b>	<b>72 667</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 011	802
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-79 254	-63 600
Summa finansiella poster		-77 243	-62 798
<b>Årets resultat</b>		<b>-426 159</b>	<b>9 869</b>

**HSB Brf Hägern i Täby****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	25 254 940	25 958 409
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 475 451	0
		<u>26 730 391</u>	<u>25 958 409</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 26 730 891 25 958 909

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 959	1 826
Avräkningskonto HSB Stockholm		650 815	1 087 826
Placeringskonto HSB Stockholm		6 403 646	502 446
Övriga fordringar	Not 12	47 586	28 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	376 351	247 042
		<u>7 481 357</u>	<u>1 867 202</u>

Kassa och bank Not 14 0 1 573

Summa omsättningstillgångar 7 481 357 1 868 775

**Summa tillgångar****34 212 248****27 827 684**

CH  
80 V  
B W

**HSB Brf Hägern i Täby**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	906 495	906 495
Yttre underhållsfond	5 477 064	5 928 049
	<u>6 383 559</u>	<u>6 834 544</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 188 943	9 728 089
Årets resultat	-426 159	9 869
	<u>9 762 784</u>	<u>9 737 958</u>
Summa eget kapital	<u>16 146 343</u>	<u>16 572 502</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>15 186 832</u>	<u>8 786 832</u>
	15 186 832	8 786 832
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 600 000	600 000
Leverantörsskulder	683 441	371 717
Skatteskulder	3 839	0
Fond för inre underhåll	792 679	813 030
Övriga skulder	Not 17 135	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>798 980</u>	<u>683 603</u>
	2 879 074	2 468 350
Summa skulder	18 065 906	11 255 182
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>34 212 248</u></b>	<b><u>27 827 684</u></b>

CS  
Sö  
M

**HSB Brf Hägern i Täby**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-426 159	9 869
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	703 469	703 512
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>277 310</u>	<u>713 381</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-149 966	-12 205
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	410 723	-178 442
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>538 067</u>	<u>522 734</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 475 451	38 861
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 475 451</u>	<u>38 861</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 400 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>6 400 000</u>	<u>-600 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 462 616</b>	<b>-38 405</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 591 846</b>	<b>1 630 250</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 054 461</b>	<b>1 591 846</b>

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

CA  
86 U  
17



## HSB Brf Hägern i Täby

### 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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 1,38% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier är fullt avskrivna.

#### 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 1 377 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



## HSB Brf Hägern i Täby

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 615 880	5 615 880
Hyror	168 107	199 719
Övriga intäkter	66 650	48 911
Bruttoomsättning	<u>5 850 637</u>	<u>5 864 510</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-730	-41 307
Hyresförluster	0	-2
Avsatt till inre fond	0	-4 749
	<b>5 849 907</b>	<b>5 818 451</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	677 546	643 476
Reparationer	1 060 508	613 905
El	199 260	196 996
Uppvärmning	945 545	970 890
Vatten	262 320	250 529
Sophämtning	277 169	205 873
Fastighetsförsäkring	84 888	70 286
Kabel-TV och bredband	348 776	286 635
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	190 784	185 004
Förvaltningsarvoden	391 308	496 426
Övriga driftkostnader	22 029	35 775
	<b>4 460 133</b>	<b>3 955 795</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	12 558	12 095
Förbrukningsinventarier och varuinköp	73 382	18 695
Administrationskostnader	56 999	49 222
Extern revision	13 125	12 788
Konsultkostnader	91 345	115 234
Medlemsavgifter	42 320	42 320
	<b>289 729</b>	<b>250 355</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	172 081	147 840
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	12 000	21 000
Löner och övriga ersättningar	16 000	6 000
Sociala avgifter	62 156	52 075
	<b>272 237</b>	<b>236 915</b>
<b>Not 5 Övriga rörelsekostnader</b>		
Byggsanktionsavgift, bullerplank 2014	<u>17 271</u>	<u>0</u>
	<b>17 271</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	454	526
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 200	145
Övriga ränteintäkter	357	131
	<b>2 011</b>	<b>802</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	77 544	62 227
Övriga räntekostnader	1 710	1 373
	<b>79 254</b>	<b>63 600</b>

Claf  
80 v  
1/14



## HSB Brf Hägern i Täby

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	44 538 591	43 593 706
Anskaffningsvärde mark	621 000	621 000
Årets investeringar	0	944 885
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 159 591</b>	<b>45 159 591</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-19 201 182	-18 497 670
Årets avskrivningar	-703 469	-703 512
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 904 651</b>	<b>-19 201 182</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>25 254 940</b>	<b>25 958 409</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	558 000	612 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	344 000	240 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>156 902 000</b>	<b>126 852 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	381 262	381 262
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>381 262</b>	<b>381 262</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-381 262	-381 262
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-381 262</b>	<b>-381 262</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>	
Ingående anskaffningsvärde	0	983 746
Årets investeringar	1 475 451	-38 861
Omklassificering till byggnad	0	-944 885
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 475 451</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	
Skattekonto	4 750	4 281
Skattefordran	0	1 941
Övriga fordringar	42 836	21 840
	<b>47 586</b>	<b>28 062</b>
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	
Förutbetalda kostnader	376 351	247 042
	<b>376 351</b>	<b>247 042</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

CA  
80 K  
P4



**HSB Brf Hägern i Täby**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Swedbank	0	1 573			
		<u>0</u>	<u>1 573</u>			
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Ränteaändr dag	Nästa års amortering			
	Lånenummer	Ränta	Belopp			
	Nordea Hypotek	39788938515	0,75%	2020-02-18	8 786 832	600 000
	Nordea Hypotek	39788947107	0,80%	2022-10-19	7 000 000	0
			<b>15 786 832</b>	<b>600 000</b>		
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 186 832
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 786 832
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			19 000 000		19 000 000
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld			600 000		600 000
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Övriga kortfristiga skulder			135		0
				<u>135</u>		<u>0</u>
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader			16 954		4 654
	Förutbetalda hyror och avgifter			462 297		446 845
	Övriga upplupna kostnader			319 729		232 104
				<u>798 980</u>		<u>683 603</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut**

Under mars 2020 genomfördes en extra stämma för att ta ställning till två förslag från styrelsen. Ett förslag från styrelsen att den pågående omvandlingen av lokalerna i hus 18 skulle avyttras till en bostadsutvecklare för att minska risken för föreningen i ett projekt som bedöms kunna kosta mellan 3 och 4 miljoner att genomföra. Dessutom ett förslag från styrelsen att installera solpaneler på taket till tre av byggnaderna, en investering som har en bedömd livslängd på 25 år och en återbetalningstid på 10 år. Båda förslagen röstades nej på stämman och omvandlingen av lokalerna i hus 18 skulle föreningen själva bekosta.

Den pågående Covid 19 pandemi bedöms av styrelsen ha liten eller ingen påverkan på föreningens ekonomi, men bevakas av styrelsen för att kunna vidta åtgärder om det behövs.

44  
gou  
N/W



**HSB Brf Hägern i Täby**

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Stockholm, den 8/5 2020

Bo Lennart Elefalk

Ken Larsson

Simon Gerendas

Ylva Andersson

Vår revisionsberättelse har 8-5 -2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

Virpi Kaarina Lindfors  
Av föreningen vald revisor

Tomas Rander  
Retora AB

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i BRF Hägern

Org.nr 716000-0381

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hägern för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 14 april 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### ***Uttalanden***

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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

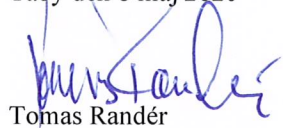
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Täby den 8 maj 2020

  
Tomas Randér  
Auktoriserad revisor, FAR

  
Virpi Lindfors  
Föreningsvald revisor