



ÅRSREDOVISNING 2022

BRF HAGALUNDEN

769618-3339

## Flerårsöversikt

Definitioner för de ekonomiska nyckeltalen återfinns i stycket "Redovisnings- och värderingsprinciper" på sida 24.

Streck anger att uppgiften saknas eftersom den är irrelevant för respektive år.

### Ekonomiska nyckeltal

	2022	2021	2020	2019	2018
Redovisningsprincip	K3	K3	K3	K3	K3
Nettoomsättning (kkr)	28 380	28 677	27 827	27 204	26 057
Energikostnad (kr/kvm bostadsyta/år)	184	195	163*	200	170
Resultat efter finansiella poster (kkr)	-6 822	-4 907	+524	-5 024	-2 163
Eget kapital (kkr)	437 656	421 929	416 830	405 742	394 760
Soliditet	60 %	58 %	57 %	56 %	57 %
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital (kkr)	+7 165	+8 875	+9 221	+5 444	+6 239
Sparande (kr/kvm bostadsyta/år)	221	275	286	169	194
Belåning (kr/kvm bostadsyta)	8 824	9 343	9 752	9 603	8 796
Amorteringstakt	5,2 %	4,2 %	-0,7 %	-9,2 %	-20,3 %
Räntekänslighet	16,4 %	17,6 %	18,5%	20,0%	18,5%
Antal bostadsrättsöverlåtelse	34	41	33	19	30
Storleksvägt överlåtelsepris (kr/kvm)	47 693	46 180	44 946	45 513	40 550

\* inkl retroaktiv justering för 2018-2019 motsvarande -17 kr/kvm/år.

### Förvaltning

	2022	2021	2020	2019	2018
Antal bostadsrätter vid årsslut	380	373	369	365	359
Antal hyresrätter vid årsslut	69	74	77	81	87
Total bostadsyta vid årsslut (kvm)	32 350	32 282	32 237	32 237	32 237
Årsavgift (kr/kvm/år)	636	636	636	593	593
Elavgift IMD april-oktober (kr/kWh)	1,35	1,35	1,30	1,30	1,15
Elavgift IMD november-mars (kr/kWh)	1,65	1,65	1,65	1,65	1,45
Garageplats boende (kr/mån)	600	580	560	540	540
Burplats boende (kr/mån)	712	688	664	640	640
Laddplats boende (kr/mån)	712	688	664	640	-

### Energiförbrukning

	2022	2021	2020	2019	2018
Fjärrvärme (MWh)	3 405	3 724	3 247	3 643	3 735
Fjärrvärme normalårskorr. (MWh)	3 495	3 795	3 784	3 953	3 944
Inköpt el på fastighetsabb. (MWh)	1 730	1 868	1 934	2 015	1 397*
- varav IMD lägenheter, lokaler (MWh)	1 033	1 127	1 075	1 144	512**
- varav IMD laddstolpar garage (MWh)	25	28	10	1	-
- varav fastighetsel (MWh)	672	713	849	870	416**

\* Siffran för inköpt el under 2018 är ej jämförbar med senare år, dels på grund av tillfälligt debiteringsuppehåll från Vattenfall i samband med överflytt av mätare för lägenhetsabonnemangen, dels på grund av delårseffekt för elinköp till lägenheter.

\*\* Siffrorna för 2018 avser endast perioden juli-december, då IMD-mätningen installerades i maj/juni 2018 i samband med ställverksbytena i stambytesprojektet. För första halvåret går tillförlitliga förbrukningssiffror inte att ta fram på grund av mätuppehåll i samband med ställverksbytena.

## Innehåll

<b>Flerårsöversikt</b> .....	<b>2</b>	Diagram: Kassaflöde.....	15
Ekonomiska nyckeltal.....	2	Diagram: Fastighetslån över tid .....	15
Förvaltning .....	2	Större avvikelser jämfört med budget .....	15
Energiförbrukning .....	2	Ombindning av lån .....	16
<b>Ordlista</b> .....	<b>4</b>	Diagram: Bindningstid för lån .....	17
<b>Om föreningen</b> .....	<b>5</b>	Frivillig momsskyldighet.....	17
Fastigheter .....	5	Sålda tomställda och ombyggda lägenheter .....	17
Styrelse och revisorer.....	6	Diagram: Lägenhetsförsäljningar 2015–2022 .....	18
Firmatecknare .....	6	Prisutveckling lägenheter.....	18
Valberedning .....	6	Kommentarer runt årets resultat.....	18
Arbetsgrupper .....	6	Framtida ekonomisk utveckling .....	19
<b>Förvaltning</b> .....	<b>7</b>	Förslag till behandling av redovisat resultat .....	19
Föreningsstämma.....	7	<b>Resultaträkning</b> .....	<b>20</b>
Förvaltning och fastighetsskötare .....	7	<b>Balansräkning</b> .....	<b>21</b>
Hagalunds samfällighet.....	7	Tillgångar.....	21
Medlems- och styrelseaktiviteter .....	7	Eget kapital och skulder .....	22
Trygghetsarbete .....	7	<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>23</b>
Boendemiljö .....	7	<b>Tilläggsupplysningar</b> .....	<b>24</b>
Styrelsens arbetsordning och årshjul .....	8	Redovisnings- och värderingsprinciper .....	24
Planer, policyer och information.....	8	Noter .....	25
Hyresförhandling.....	8	Not 1 Nettoomsättning.....	25
Årsavgifter och garagehyror.....	8	Not 2 Driftskostnader .....	25
Översyn av andrahandsuthyrningar .....	8	Not 3 Övriga externa kostnader .....	26
Uppsagda avtal och nya upphandlingar .....	8	Not 4 Arvoden och löner.....	26
Tunnelbanans gula linje .....	9	Not 5 Byggnader och mark .....	26
Tvist med föregående bostadshyresgäst .....	9	Not 6 Renoveringar/investeringar/ombyggnationer .....	26
Uthyrning av lokaler, förråd och garageplatser .....	9	Not 7 Maskiner och Inventarier .....	27
Huvudleverantörer.....	10	Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningar .....	27
<b>Underhåll och reparationer</b> .....	<b>11</b>	Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter .....	27
Större genomfört och planerat underhåll.....	11	Not 10 Förändring av eget kapital .....	27
Stambytesprojektet.....	12	Not 11 Skulder till kreditinstitut .....	28
Obligatorisk ventilationskontroll.....	12	Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter .....	28
Utveckling av nya lägenheter, lokaler och andra ytor .....	12	Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut .....	28
Värmesystem .....	12	<b>Underskrifter</b> .....	<b>29</b>
Passersystem (Aptus).....	13	<b>Revisionsberättelse</b> .....	<b>30</b>
Brandskyddsåtgärder .....	13		
Källargångarna .....	13		
Övrigt.....	13		
<b>Ekonomi</b> .....	<b>14</b>		
Diagram: Intäkter och kostnader 2018-2022 .....	14		

## Ordlista

**Förvaltningsberättelse** – Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning, exempelvis beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkning** – Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets över- eller underskott. Man kan också använda orden vinst, förlust eller resultat. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få ett så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar** – Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**Jämförelsestörande** – Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, exempelvis nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

**Balansräkning** – Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital (insatser och upplåtelseavgifter), och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år.

**Anläggningstillgångar** – Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Omsättningstillgångar** – Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Exempel på detta är bankmedel samt avgifts- och hyresfordringar.

**Kassa och Bank (likvida medel)** – Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

**Långfristiga skulder** – Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, exempelvis fastighetslån.

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

**Likviditet** – Bostadsrättsföreningens kortfristiga betalningsförmåga. Det beskriver hur väl man kan betala till exempel vatten, el, fjärrvärme. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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

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

**Eget kapital** – Eget kapital är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Eget kapital är därmed det kapital som kan sägas utgöra bostadsrättsföreningens egna medel. Man kan lite förenklat säga att det egna kapitalet är föreningens skuld till bostadsrättshavarna.



## Om föreningen

Organisationsnummer:	769618-3339	
Fastighetsbeteckning:	Sunnan 14	Sunnan 16
Postadress:	Hagalundsgatan 8-14	Hagalundsgatan 18-24
Tomtareal:	8 035 kvm	7 850 kvm
Byggnadsår:	1973	1973
Antal bostadslägenheter:	224 st	225 st

Fördelning bostäder	Antal	Total area
1 rum och kokvrå	10	308 kvm
1 rum och kök	28	1 117 kvm
2 rum och kök	107	6312 kvm
3 rum och kök	187	13 732 kvm
4 rum och kök	104	9 256 kvm
5 rum och kök	13	1 625 kvm
	<u>449</u>	<u>32 350 kvm</u>

Fördelning lokaler	Antal	Total area
Kontorslokaler för uthyrning	3	480 kvm
Föreningslokal och expedition/styrelserum*	2	83 kvm
Uthyrbara förråd, källarlokal mm	ca 30	ca 500 kvm

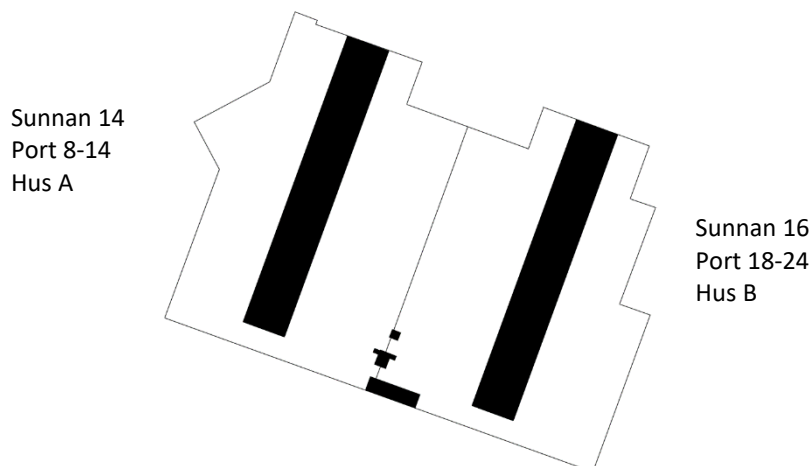
\* Expeditionen/styrelserummet har genomgått en ombyggnad där en ny bostadsrättslägenhet om 40 kvm tillskapats varefter ytan för dessa lokaler har minskats.

Fördelning garageplatser	Antal	Varav med laddbox
Vanliga platser	354	24
Handikapplatser	5	
Burplatser S	2	
Burplatser M och L	66	6
Burplatser XL	2	
MC/moped-platser	2	

## Fastigheter

BRF Hagalunden äger och förvaltar sedan 2010 fastigheterna Sunnan 14 och 16 i Solna, byggår 1972/1973, i vilka föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt och hyresrätt. Föreningen upplåter också lokaler och garageplatser med hyresrätt. I föreningens årsavgift ingår för bostadsrättsinnehavare värme, vatten, bredband samt tillgång till tvättstuga, grovtvättstuga och föreningslokal.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, Hagalunds samfällighetsförening samt föreningen Ett Levande Hagalund. Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar.



Föreningens fastigheter med byggnader och tomtgränser.

## Styrelse och revisorer

	1/1 – 13/6 2022	14/6 – 31/12 2022
Ordförande	Ulrika Gullo	Ulrika Gullo*
Vice ordförande	Johan Gunnarson	André Gustafsson*
Kassör	Magnus Persson	Magnus Persson
Sekreterare	Sara Dreijer	Sara Dreijer*
Ledamöter	André Gustafsson Rebecka Sahlin Biran Zhang	Rebecka Sahlin Biran Zhang Simon Josefsson*
Suppleanter	Efrosini Siambalis Mostak Fjeld Patwary Gabriella Gomez	Johan Gunnarson Janis Sundin Bekir Gül
* Vald som ledamot på två år		
Auktoriserad revisor	Anders Slättås J A Revision KB	Anders Slättås J A Revision KB
Internrevisor	Johan Ankarklev	Johan Ankarklev

## Firmatecknare

1/1 – 13/6	Ulrika Gullo, Magnus Persson och Johan Gunnarson, två i förening
14/6 – 31/12	Ulrika Gullo, Magnus Persson och André Gustafsson, två i förening

## Valberedning

Vid stämman valdes Anders Norrlid till valberedning, men lämnades möjligheten att knyta ytterligare två personer till sig om han så önskade. Under året anslöt Peder Christerson till valberedningen.

## Arbetsgrupper

Föreningen har under året haft ett arbetsutskott (AU) bestående av ordförande, vice ordförande, kassör och sekreterare. Därutöver har följande arbetsgrupper arbetat under året:

### Hela året

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

### Aktiva under del av året

Trygghet (januari – augusti)\*  
Genomgång stadgar (december)

\* I augusti beslutade styrelsen att trygghetsarbetet måste vara ett fokusområde för hela styrelsen, därför upplöstes arbetsgruppen och arbetet togs vidare av styrelsen i sin helhet.



# Förvaltning

## Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 13:e juni 2021 på Solna Access Restaurang & Konferens i Solna. Inga propositioner lades fram, men en motion inkom gällande laddplatser i garaget.

## Förvaltning och fastighetskötare

Under året har HSB ansvarat för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. I augusti utökades förvaltartjänsten till ett reviderat förvaltaravtal om en 80% förvaltartjänst med verksamhetsledning.

Storholmen Förvaltning har ansvarat för ekonomisk förvaltning.

## Hagalunds samfällighet

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

Samfälligheten ansvarar för skötsel och underhåll av gemensamma områden i delar av Hagalund, såsom snöröjning, skräpplockning och renoveringar. Under 2022 genomfördes bl a en renovering av trappan på torget. På gångvägarna närmast BRF Hagalunden togs gamla vanskötta parkeringsfickor bort.

## Medlems- och styrelseaktiviteter

Styrelsen träffade föreningens medlemmar på gården vid ett par tillfällen under våren. Detta annonserades via de digitala informationstavlorna. Träffarna schemalades i samband med att grovsopbilen besökte föreningen då många boende passerar ute på gården.

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

## Trygghetsarbete

Under hösten 2022 startades en Grannsamverkan upp av boende i föreningen. Styrelsen stöttar initiativet.

Styrelsen deltog sedan vanligt i de trygghetsvandringar som genomförts under ledning av polisen och Solna stad.

Föreningen var under 2022 fortsatt medlem i Platssamverkan Hagalund, en platssamverkan som under ledningen av Stiftelsen Ett Tryggare Sverige samordnar fastighetsägare inom Hagalund att gemensamt arbeta för ett område där alla boende kan känna sig trygga. Insatserna sträcker sig från belysning till gemensam information och samordning när polisen har behov av fastighetsägarnas hjälp. Polisen har också givits access till BRF Hagalundens gemensamma utrymmen.

För att få bukt med de störningar som uppstått de senaste åren inom fastigheterna påbörjades under 2022 installation av så kallade ljudskrämmor och ytterligare kameror i garage, portiker och utsatta portar. Även nattlig låsning av våra portiker infördes, då endast boende i våra fastigheter tillåts passera igenom. Efter dessa insatser kunde väktarvakteringen dras ned på normal nivå igen efter en utökning under 2021.

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

## Boendemiljö

Gårdsvandring har genomförts av styrelsen tillsammans med förvaltare för gemensam översyn. Lekplatsen besiktades under våren varefter förvaltare och fastighetsskötsel initierade nödvändiga åtgärder. Under sommaren bytte föreningen städfirma. En oenighet med tidigare städfirma kvarstår gällande debitering.

Belysning har moderniserats på gångvägen mellan våra två fastigheter samt över cykelparkeringarna på gården. Även målning av taken där har genomförts. Cykelplatserna utomhus har fått nya cykelställ. Cykelrensning har skett både på cykelparkeringarna utomhus och inomhus i cykelförråden. Källargångarna har under året renoverats i båda fastigheterna. Ett staket har satts upp för att skydda planteringarna mellan Hagalundsgatan 8 och kyrkan. Det gjordes även ett omtag kring själva planteringarna då dessa ej tagit sig som planerat. Föreningslokalen var fortsatt stängd under 2022 och planen att öppna den, renoverad och med nya rutiner, har skjutits fram till 2023.

## Styrelsens arbetsordning och årshjul

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

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

## Planer, policyer och information

Styrelsen fortsätter utveckla och arbeta med den långsiktiga planeringen. Styrelsen har uppdaterat den långsiktiga underhållsplanen (2021–2070), samt uppdaterat verksamhetsplanen och hållbarhetsplanen inför 2023. Beslutade policyer riktade till boende finns på hemsidan: [www.hagalunden.se/stadgar-och-policyer](http://www.hagalunden.se/stadgar-och-policyer).

Hemsidan har uppdaterats med information löpande under året. Nyheter av särskilt intresse för boende har lagts upp på de digitala informationstavlorna i entréerna. På de digitala tavlorna har information till viss del styrts efter de olika trappuppgångarna. Utöver de digitala tavlorna har viss information, så som julbrev och information från polisen, även tejpats upp på anslagstavlorna i entréerna för att öka synligheten för alla boende.

## Hyresförhandling

Styrelsen har påkallat förhandling för bostadshyror, som ännu inte är slutförd.

## Årsavgifter och garagehyror

Sedan januari 2020 har årsavgifterna legat på 636 kr/kvm/år. Inför 2023 beslutades om en höjning av årsavgifterna till 732 kr/kvm/år. Den nya nivån sattes för att ha en långsiktig hållbar ekonomi då kostnader för räntor, vatten, fjärrvärme och drift ökat kraftigt under 2022.

Garageavtalen medger en årlig höjning om upp till 4%. Styrelsen har inför 2023 beslutat om nya hyresnivåer för garaget från 1 januari 2023. I och med det är månadskostnaden för en vanlig plats på 624 kr/mån samt för en bur- eller laddplats på 740 kr/mån.

## Översyn av andrahandsuthyrningar

Den ekonomiska förvaltaren Storholmen genomför årlig kontroll av giltiga och olovliga andrahandsuthyrningar. Anmodan har skickats till misstänkta olovliga andrahandsuthyrningar.

## Uppsagda avtal och nya upphandlingar

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

<b>Avtalsområde</b>	<b>Tidigare leverantör</b>	<b>Ny leverantör</b>
Teknisk fastighetsförvaltning	HSB	HSB (omförhandlat/utökat avtal)
Fastighetsskötsel	HSB	HSB (omförhandlat)
Garageköhantering	-	Storholmen (utökning av uppdrag)
Städning	HSB Städ	Tarjas Städ
Föreningsmäklare	Notar	Svensk Fastighetsförmedling
Väktarrondering	Securitas	Securitas (förändrad omfattning)
Telefonabonnemang	Telia och 3 (Hi3G)	–
Serviceavtal styr- och reglersystem	Nordomatic	OAKS
Serviceavtal hissar	S:t Eriks Hiss (garantiåtagande)	S:t Eriks Hiss (serviceavtal)
Serviceavtal och filterbyte av ventilation	Henriksbergs Verkstäder	Henriksbergs Verkstäder (omfattning)
Skrivare	Sharp	–



## Tunnelbanans gula linje

Utbyggnad av tunnelbanans nya gula linje från Odenplan till Arenastaden kommer påverka området under flera år framöver. En av uppgångarna från station Arenastaden kommer att placeras vid Hagalundsgatan, knappt 200 meter från BRF Hagalundens fastigheter. Planerad ny uppgång syns på bilden nedan.

Under 2022 har arbetets påverkan på våra fastigheter varit mycket begränsad. Arbetet kommer påverka boende mer under 2023, dels då tunnelsprängningarna kommer att gå in närmare under oss, dels då arbetet med tunnelbaneuppgången utanför Hagalundsgatan 1-7 påbörjas.

De byggnader som ligger nära tunnelbanebygget besiktigas före och efter byggarbetena för att säkerställa att inga skador uppstått under byggtiden. Planerad byggtid för tunnelbanans gula linje är 8 år.

Under våren inkom ersättning för de servitut för tunnelbanan som påverkar föreningens fastigheter.



## Twist med föregående bostadshyresgäst

Under året har föreningen hanterat och i Hyresnämnden vunnit en tvist med en tidigare bostadshyresgäst, som dels olovligt hyrt ut i andra hand, dels slutat betala hyra. Föreningen har därigenom återfått lägenheten. Styrelsen bedömer tyvärr chansen att driva in pengarna som den tidigare hyresgästen är skyldig föreningen som liten. Detta har gett föreningen en kostnad på 0,13 MSEK under 2022 i form av hyresförlust, ränta mm. Därutöver kommer under 2023 redovisas en förlust om ytterligare cirka 0,11 MSEK avseende kostnader för städning och återställningsarbeten på grund av onormalt slitage i lägenheten. Kostnaderna redovisas som en nedskrivning.

## Uthyrning av lokaler, förråd och garageplatser

Gavellokalen i port 8 är fortfarande vakant. Arbetet med att hitta ny lämplig hyresgäst kommer att återupptas efter avslutad ventilationsreovering.

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

Det har beslutats att det tidigare MC-rummet i garaget ska avvecklas och ersättas med MC-platser i garaget.

Storholmen tog över garageköhanteringen i december 2022.



## Huvudleverantörer

AB Henriksbergs Verkstäder

ADP Alldoor Portar AB

Alsa säkerhet AB

Arkitektkontor Nils Söderlund

ASSA ABLOY Entrance Systems AB

BST Brandskyddsteamet AB

Byggmästargruppen Sthlm AB

Camo Tak & Bygg AB

Carl Fredrik's Måleri

EcoGuard AB

Energiverket Mälardalen AB

Envac Scandinavia AB

Geniko Städ

H. Aronsson Byggnads AB

H. Hellgrens Skyddsrum AB

Habitek Utemiljö AB

Hagalunds samfällighet

Handelsbanken

Hemnet

HSB Riksförbund

HSB Stockholm

HSB Städ AB

J A Revision KB

Jourmontör Securitas Sverige AB

Jämtkraft AB

Larm Assistans Sverige AB

Länsförsäkringar Stockholm

MG5 EL & Säkerhet AB

Miljöbelysning Sweden AB

Mybikepark AB

Nordomatic AB

Norrenergi AB

Notar

OAKS

Ownit Broadband AB

PE Teknik & Arkitektur

Renstan & Co EI AB

SBAB Bank AB

Sita Sverige AB

Skellefteå Kraft AB

Solna Högtryckspolning AB

Solna Vatten AB

St:Eriks Hiss AB

Stiftelsen Tryggare Sverige

Storholmen Förvaltning AB

Svensk Fastighetsförmedling

Tarjas AB

Tele2

Vattenfall kundservice AB

ÅF-Infrastructure AB

Övervakningsbutiken





## Underhåll och reparationer

Föreningen arbetar aktivt med att utveckla den kort- och långsiktiga underhållsplanen. I avtalet med föreningens ekonomiska förvaltare Storholmen ingår att årligen tillsammans med styrelsen uppdatera underhållsplanen.

Underhållsplanen är anpassad till den K3-redovisningsprincip som föreningen använder. Principen innebär bland annat en tydlig uppdelning av fastighetens olika delar (komponenter) och vad som räknas som underhåll respektive investering. För att underlätta det årliga budgetarbetet är målsättningen också att på sikt automatisera kopplingen mellan underhållsplan och budget.

### Större genomfört och planerat underhåll

Tidigare fastighetsägare	Utgift	Tid	
Fönster utom mot balkonger		1996	
Ombyggnad tvättstugor och vindslägenheter		1998	
Tilläggsisolering fasad		1999	
Tilläggsisolering vind		2003	
Betongreparationer parkeringsgarage	20 MSEK	2005	
Miljöstugan uppförd		2007	
BRF Hagalunden, utfört	Utgift	Tid	
Byte dörrpartier i portiker	0,7 MSEK	2012-2013	
Stambyte port 12, en stam	2,4 MSEK	2015-2016	
Byte värmeventiler	0,7 MSEK	2016-2017	
Garageventilation	1,5 MSEK	2017-2018	
Laddplatser garage etapp 1+2	0,6 MSEK	2017-2019	
IMD el med temperaturgivare	1,9 MSEK	2017-2020	
Ventilationsbyte	7,6 MSEK	2015-2020	
Modernisering hissar	18,9 MSEK	2017-2020	
Nya entrépartier och entréhallar	5,7 MSEK	2018-2020	
Nya garageportar	0,5 MSEK	2018-2020	
Ny lägenhet i före detta bastu	2,2 MSEK	2017-2021	
Stambyte	152 MSEK	2016-2021	
Undercentraler fjärrvärme	2,1 MSEK	2020-2021	
Stambyte en lägenhet i port 12	0,2 MSEK	2021-2022	
Radiatorventiler	4,9 MSEK	2020-2022	
Termostater till radiatorventiler	1,6 MSEK	2020-2022	
Ny lägenhet i före detta frisörslokal	1,9 MSEK	2018-2022	
Ny lägenhet i styrelserummet	1,7 MSEK	2020-2022	
BRF Hagalunden, pågående	Utgift cirka	Tid	Föregående
Branddörrar i källargångar	0,9 MSEK	2020-2023	1973
Kamera- och säkerhetssystem i garage	1,2-1,5 MSEK	2022-2023	-
BRF Hagalunden, planerat	Utgift cirka	Tid	Föregående
Nya lägenheter på vind	5-8 MSEK	2017-2026	-
Ny lägenhet i före detta lokal i port 24	0,6 MSEK	2023	-
Gårdsbjälklag och gård	50-80 MSEK	2023-2026*	1973
Tak, byte av tätskikt och brunnar	4-5 MSEK	ca 2028	1997-1998
Solceller på taken	1-2 MSEK	ca 2028	-

\* Förprojektering påbörjas redan under 2023, genomförande 2025 eller 2026.



## Stambytesprojektet

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

Under 2022 skedde ett par vattenskador som kunde härledas till stambytet. Dessa hanteras löpande med BMG som del av garantiåtagandet.

## Obligatorisk ventilationskontroll

Föreningen genomförde 2019 delar av en OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll). Ett antal lägenheter återstod att kontrollera och åtgärdas; ett arbete som pausades på grund av coronapandemin men som återupptogs 2021 och slutfördes 2022. Regelmässiga OVK kommer utföras igen under 2023.

## Utveckling av nya lägenheter, lokaler och andra ytor

Styrelsen har genom året strukturerat arbetat med att tillgängliggöra oanvända ytor i våra fastigheter. Det innebär oftast att konvertera gamla lokaler till nya lägenheter eller förråd. Detta genererar ett bra kapitaltillskott till vår förening, och är ett arbete som styrelsen fortsatt arbetar med under 2022. Bland annat konverterade föreningen två gamla lokaler till nya lägenheter i port 12 och 18 som såldes 2022.

Styrelsen driver en utredning för att få en god översyn av samtliga outnyttjade ytor. Några möjliga projekt som utreds är bland annat den före detta miljöstugan på innergården, lokal i port 24, föreningslokalen, samt källarutrymmen. Föreningen har också ett vilande projekt för ombyggnad av vindsytor till lägenheter. För detta projekt krävs ett omtag vad gäller den tekniska lösningen och styrelsen har därför i dagsläget valt att prioritera ovan nämnda projekt över vindsytorna.

## Värmesystem

Under 2022 avslutades värmeprojektet som pågått under ett par år med Energiverket AB som entreprenör. Alla lägenheter har nu fått nya ventiler och termostater på sina radiatorer, båda fastigheterna har nya värmeundercentraler, båda fastigheternas rörsystem är renspolade samt båda husens system ska vara inkörda och korrekt inställda.

Husens värmesystem ska nu vara i gott skick och har goda förutsättningar att fungera väl under kommande 15–25 år.





## Passersystem (Aptus)

För att öka driftsäkerheten och öka funktionaliteten i husens passersystem (Aptus) har ett antal insatser genomförts:

- En delning till två nätverksslingor för porttelefonerna genomfördes under 2022 för att få ett stabilare system.
- Fortsatt arbete och rensning av gamla behörigheter, gamla nyckelbrickor, dokumentationsarbete och skapande av rutinbeskrivningar.
- Inom ramen för trygghetsarbete i området har polisen fått ett antal nyckelbrickor för snabbare tillträde till våra fastigheter och effektivare brottsbekämpning.
- BRF Hagalunden har undersökt inköp av ett system för att kunna boka tvättstugor via webben. Av kostnadsskäl har vi valt att inte gå vidare med detta i dagsläget.

## Brandskyddsåtgärder

Styrelsen har under 2022 arbetat med uppställning av nya branddörrar med magnetkontakt i källargångarna, samt blytljus vid sprinklerservicen. Tidigare åtgärder inkluderar nya sprinklerhuvuden i garage ÖK/UK, samt sprinklerförsedda förråd i källaren.

Med fokus på brandskyddsåtgärder har styrelsen även påbörjat ett arbete att sätta upp nya skyltar på dörrarna i källarutrymmena med tydliga markeringar för nödutrymningsvägar.

## Källargångarna

Under året har en renovering av källargångarna gjorts med ommålning av väggar och dörrar samt nya skyltar på dörrarna. Detta är en fortsättning av arbetet som inleddes 2019. Tidigare har ej nödvändiga slussdörrar tagits bort i korridorerna och rengöring och byte av innertaksplattor genomförts.

Då dörrarna mellan garage och källargångarna var mycket slitna och i behov av att bytas ut tillsattes en utredning gällande brandklassningsbehov på de nya dörrarna. Utredningen visade att det räcker med en dörr mellan garage och källargångar. Byte till nya dörrar har därefter skett under början av 2023.

## Övrigt

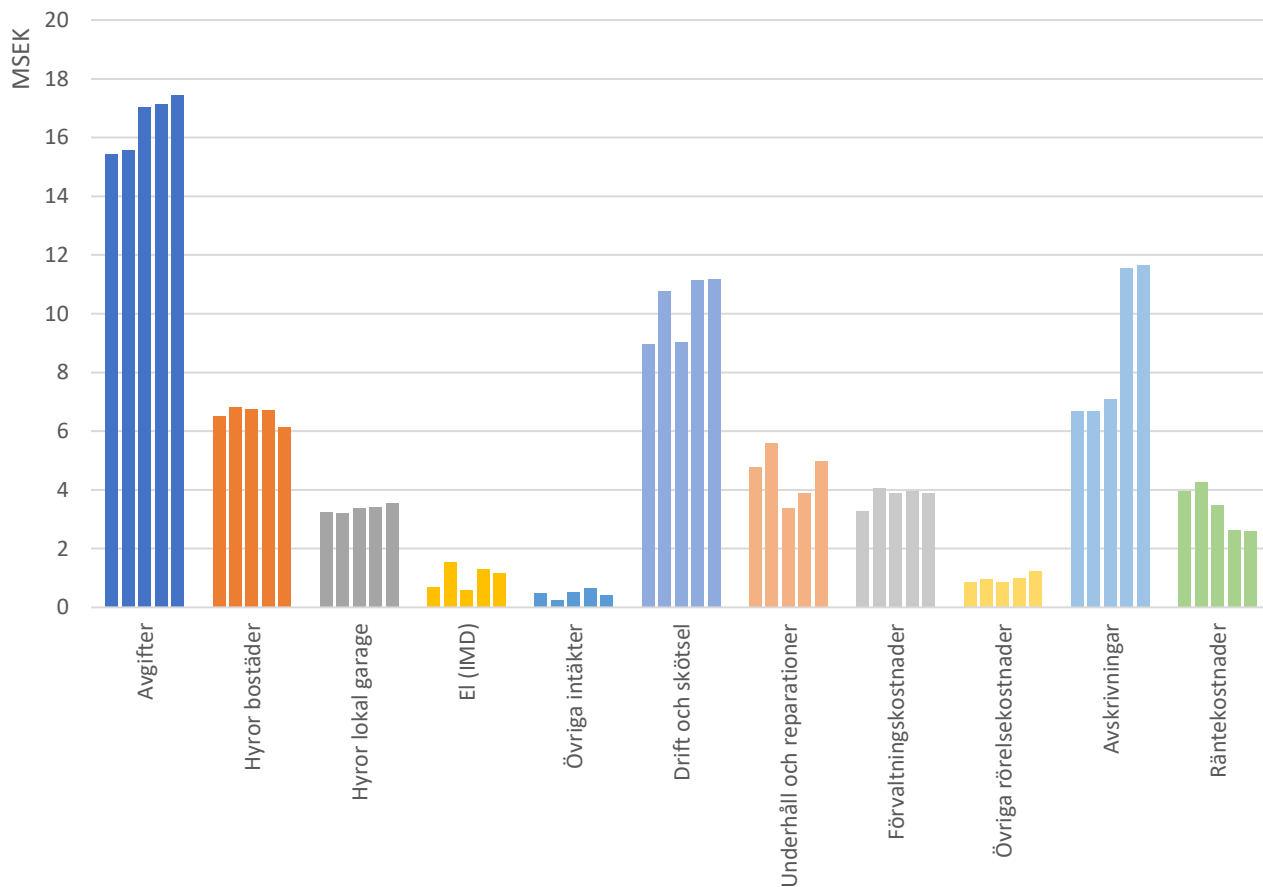
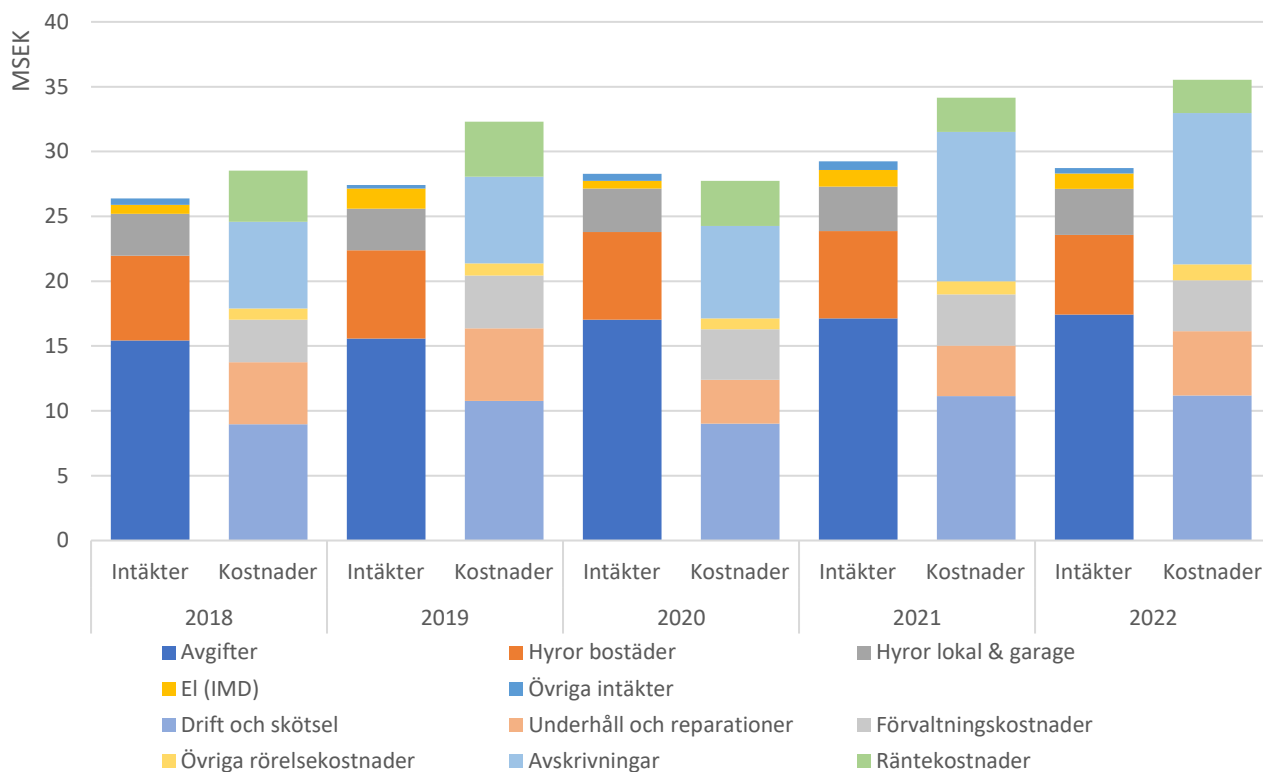
Föreningens sopsugsanläggning har tidigare varit delad med Signalistens fastigheter på Hagalundsgatan 1-17. Under 2022 har Signalistens koppling till sopsugen stängts av varefter föreningens sopsugsanläggning bedöms fungera väl. Soptankar/tankbottnar byts löpande ut i de olika portarna.

Under våren 2022 inventerades våra skyddsrum av en extern part. Därefter har kompletteringar av skyddsrumsmaterial samt smärre renoveringar genomförts och kommer fortgå under 2023. Våra skyddsrum ska därefter vara i fullgott skick med komplett utrustning.

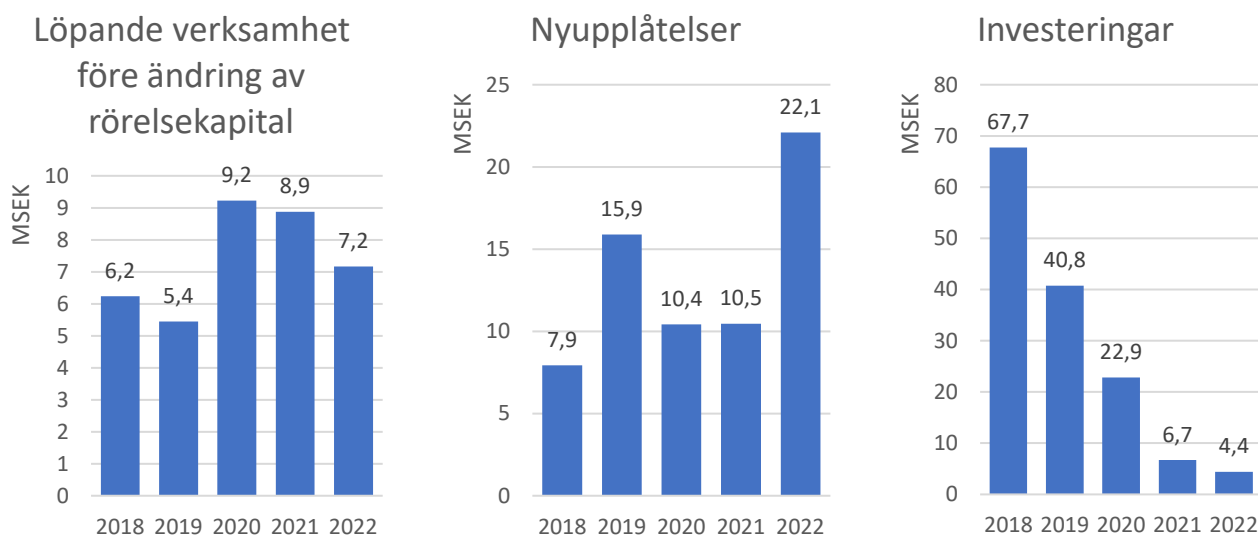


## Ekonomi

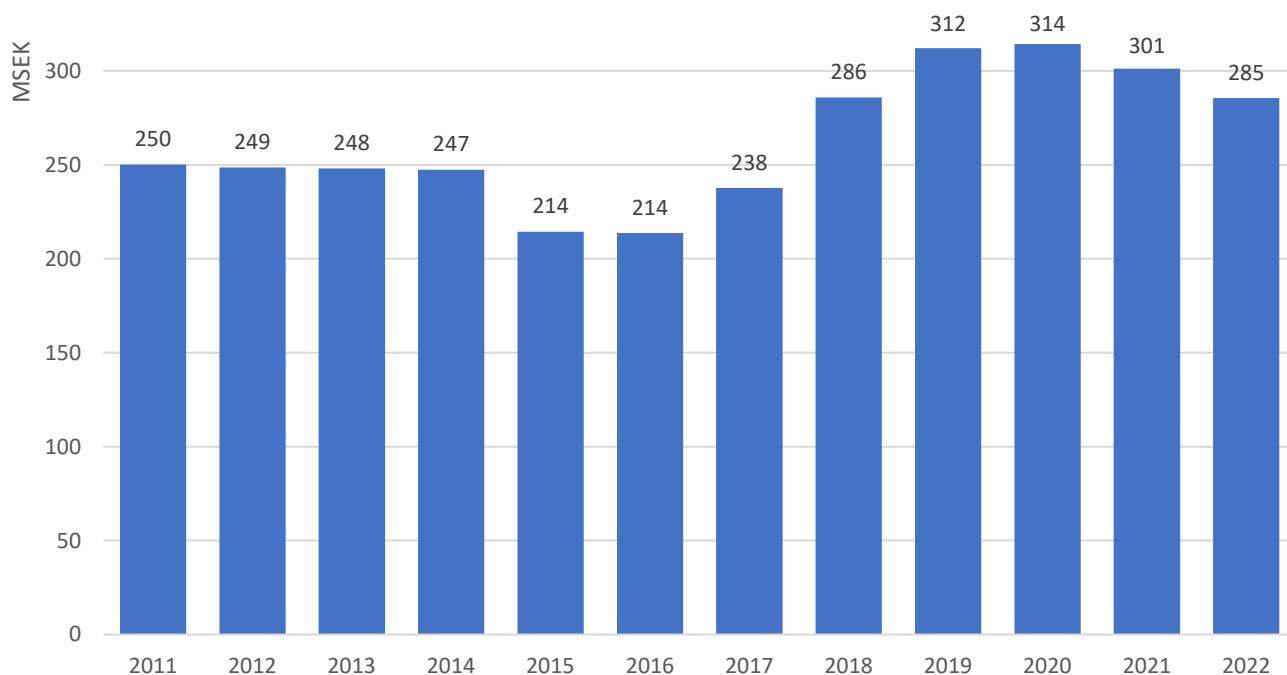
Diagram: Intäkter och kostnader 2018-2022



## Diagram: Kassaflöde



## Diagram: Fastighetslån över tid



## Större avvikelser jämfört med budget

Styrelsen har under året arbetat med ett budgeterat resultat på -5,1 miljoner kronor (MSEK). Det faktiska resultatutfallet, -6,8 MSEK, är cirka 1,8 MSEK sämre än budget. Differensen kan i första hand förklaras av följande större avvikelser mot budget:

- Bostadshyror uppgick till 6,3 MSEK jämfört med budgeterade 7,0 MSEK. Detta orsakades bland annat av flera avflyttningar, som lett till att lägenheterna istället kunnat upplåtas med bostadsrätt.
- Elavgift för bostäder understeg budget med 0,32 MSEK, pga lägre förbrukning än enligt budget.
- Uteblivna hyror för bostäder uppgår till totalt -0,17 MSEK. Planeringsmässigt budgeterar inte styrelsen för uteblivna hyror, då det normalt bara uppstår tomställda lägenheter då hyresförhållandet upphör och lägenheten ombildas till bostadsrätt.
- Trädgårdsskötseln har kostat 0,17 MSEK mer än planerat. Extra satsningar har gjorts utöver budget.
- Städningen har blivit 0,13 MSEK billigare efter att vi bytt entreprenör.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har förskjutits till 2023 och alltså är budgeten om 0,13 MSEK oanvänd.

- Bevakningstjänster har blivit 0,16 MSEK dyrare då vi utökat omfattningen av väktarronderingen.
- Underhåll och reparationer uppgår sammantaget till ungefär budgeterat belopp, men ett antal specifika konton avviker från sin respektive budget:
  - Reparation av vatten och avlopp har uppgått till 0,21 MSEK, betydligt mer än planerade 0,04 MSEK. Bakgrund är några större jobb, bland annat inkoppling av brunn i soprum.
  - Reparation av varmgarage har överstigit budget och uppgår till 0,23 MSEK mot budgetens 0,11 MSEK. Flera olika arbeten ligger bakom, bland annat en påkörning av bur.
  - Reparation av vattenskador har kraftigt överskridit budget. Kostnaden är 0,72 MSEK, mot normal budget noll. Flera större vattenskador är bakgrunden.
  - Det är första året som föreningen särskilt bokför reparation av skadegörelse på eget konto. Då det var osäkert hur stor omfattningen var, sattes ingen särskild budget av för detta. Totalt 0,16 MSEK i kostnader har förts till detta konto.
  - Kostnaderna för planerat underhåll har påverkats av att flera projekt har antingen minskat i omfattning, eller förskjutits i tiden och senarelagts bortom året: lokaler, ytskikt samt övrigt gemensamma utrymmen, ventilationssystem, sopsug, fasad, fönster/dörrar samt grönytor. För sopsugen har en återbetalning av förskott inkommit då den planerade delningen inte blev av.
  - Underhåll av garaget har blivit dyrare än planerat och uppgår till 0,2 MSEK mot budgeterade 0,08 MSEK, då vi bland annat beslutat om extra målningsinsatser.
- Kostnaderna för platssamverkan Hagalund blev 0,12 MSEK mot budgeterade 0,25 MSEK. Föreningen budgeterade för en ambitionshöjning som inte blev av.
- Arvodet för teknisk förvaltning blev 0,97 MSEK mot budget 0,85 MSEK. Avtalet har förhandlats om så vi får mer stöd från HSB.
- Budgeten för projektarvoden på 0,3 MSEK har inte använts.
- Föreningen har konstaterade hyresförluster om totalt 0,13 MSEK som inte budgeterats. Nästan hela denna kostnad har uppstått som i samband med den tvist föreningen haft med en före detta hyresgäst i Hyresnämnden.
- Räntekostnaderna har blivit högre än budgeterat på grund av kraftigt stigande räntesatser, och uppgår till 2,6 MSEK mot budgeterade 2,1 MSEK.

## Ombindning av lån

Under året har föreningen haft villkorsförändring för totalt 6 lån omfattande sammanlagt 156,5 MSEK. Fem av dessa lån har bundits om till nya räntevillkor, samt att samtidigt extra amorteringar om totalt 13 MSEK genomförts. Det sjätte lånet om 1,1 MSEK har därutöver helt lösts på villkorsändringsdagen. Föreningen har under året påverkats av de kraftigt stigande räntesatserna och ju senare under året som lån har ombundits, desto sämre räntevillkor har kunnat erbjudas från våra banker på grund av marknadsförhållandena. Föreningen hade vid årsskiftet 54,9 MSEK lån med villkorsändring under 2023.

Ombundna lån	Datum för villkorsändr.	Räntesats initialt	Räntevillkor	Extra amortering	Lånebelopp efter ombindning
SBAB	2022-01-17	0,73%	2 år	3 000 000	31 868 428
Stadshypotek	2022-03-01	1,40%	5 år	1 000 000	24 000 000
SBAB	2022-05-09	-	-	1 067 000*	-
SBAB	2022-09-18	2,94%	3 år	4 000 000	31 029 367
SBAB	2022-10-11	3,67%	2 år		26 763 927
SBAB	2022-11-14	3,64%	3 år	5 000 000	29 786 823
				<b>14 067 000</b>	<b>143 448 545</b>

\* Lånet har helt lösts på villkorsändringsdagen.

Efter årsskiftet har beslut fattats runt villkorsändring för två lån. Det ena av dessa har flyttats till Stadshypotek från SBAB.

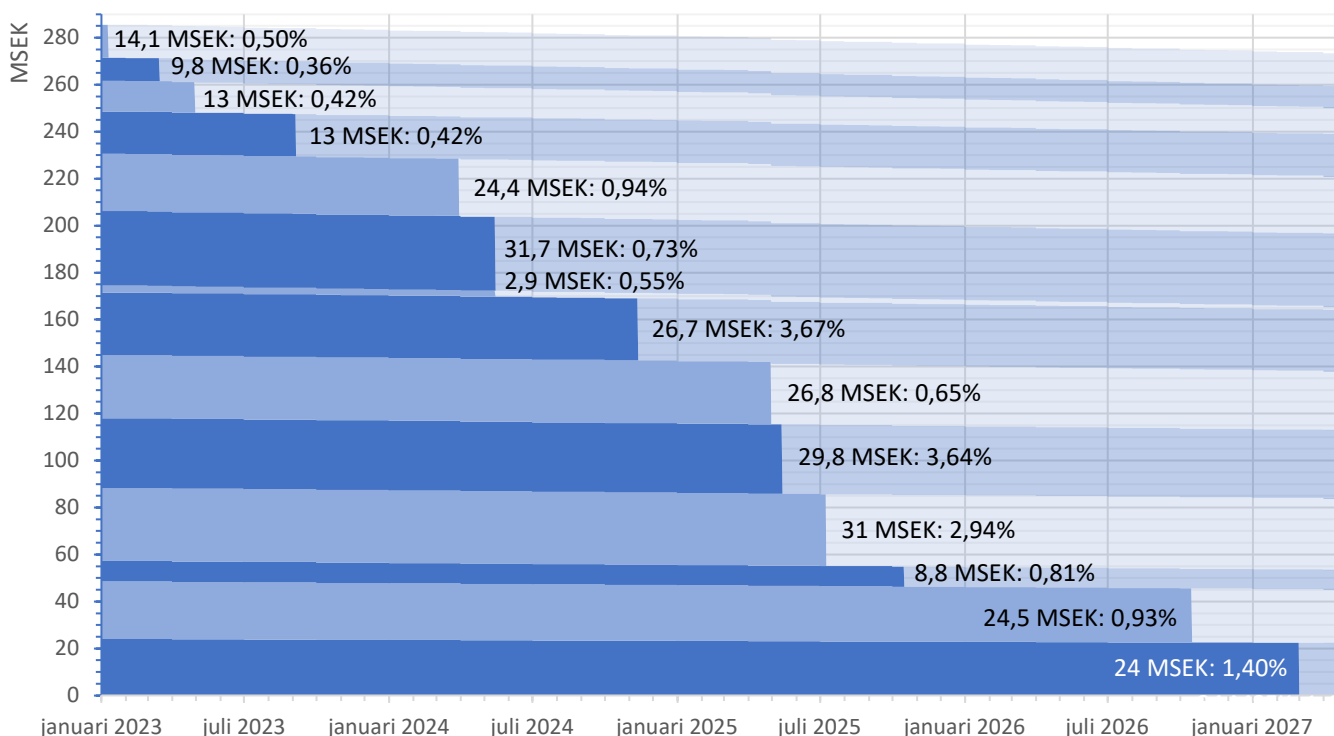
Ombundna lån	Datum för villkorsändr.	Räntesats initialt	Räntevillkor	Extra amortering	Lånebelopp efter ombindning
SBAB	2023-01-10	3,78%	4 år	5 000 000	9 065 280
SBAB	2023-03-16	-	-	**	-
Stadshypotek	2023-03-16	3,95%	3 år	3 000 000**	6 834 282

\*\* Lånet har lösts på villkorsändringsdagen och ersatts med ett nyupptaget lån hos Stadshypotek. I samband med flytten amorterades 3 MSEK extra.



### Diagram: Bindningstid för lån

Diagrammet visar tid till nästkommande villkorsförändring för föreningens lånestock, samt amorteringar enligt plan. Beloppen och räntesatserna är de som gällde sista december 2022. Notera att tillfälle för ränteändring kan skilja från tidpunkt för villkorsändring.



### Frivillig momsskyldighet

Föreningen är registrerad för frivillig momsskyldighet för en av våra lokaler samt för uthyrda garageplatser. Det innebär delvis avdrag för inkommande moms enligt schabloner.

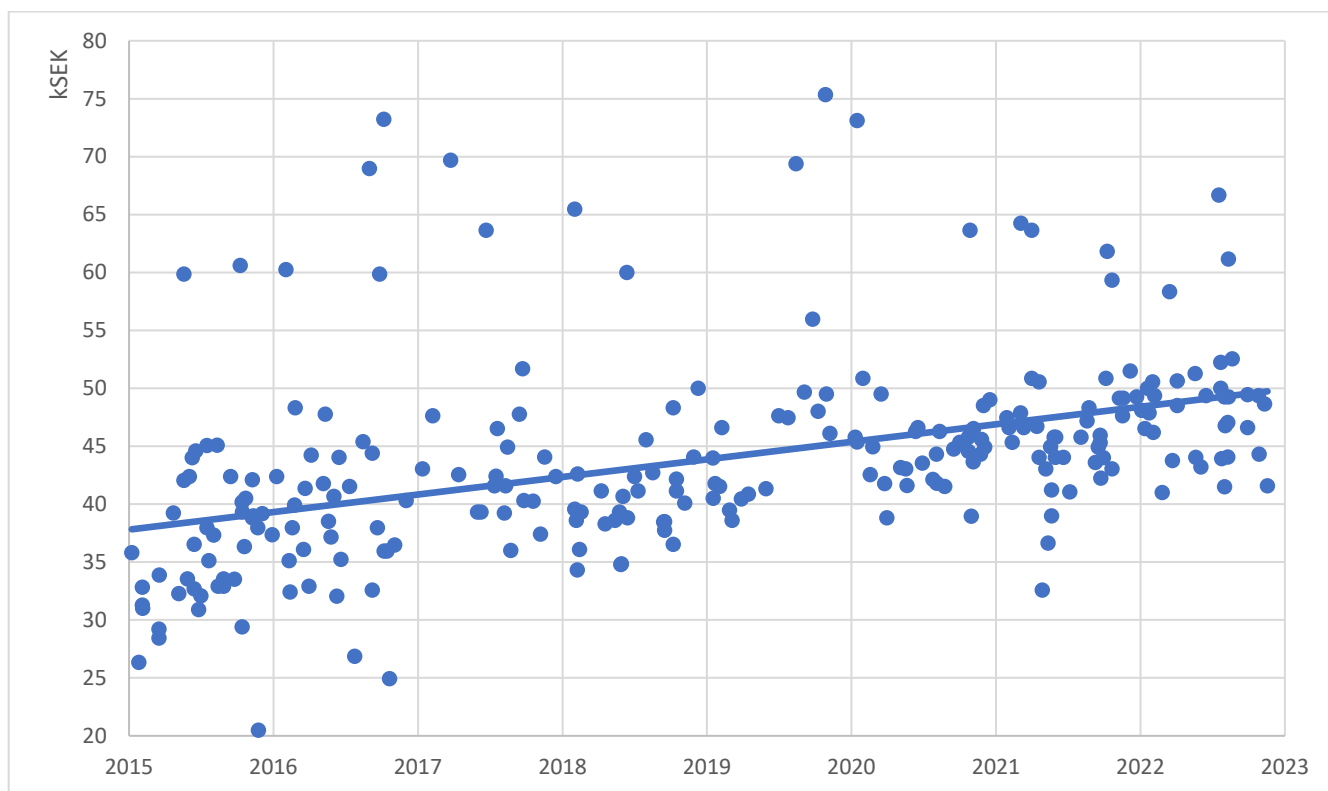
### Sålda tomställda och ombyggda lägenheter

Under året har föreningen sålt fem före detta hyreslägenheter för totalt 18,37 MSEK. Därutöver har två ombyggda före detta lokaler sålts. Totalt har 7 nya bostadsrättslägenheter tillträtts under året, med en total försäljningssumma om 22,095 MSEK. Efter årets slut har dessutom ytterligare en lägenhet haft tillträde. Se översikt i tabell nedan. Föreningen hade vid årets slut 69 ej ombildade lägenheter som är en stor oredovisad tillgång.

Lägenhet	Yta	Antal rum	Tillträde	Köpeskilling	Pris kr/kvm	Kommentar
24-2303	125	5	2022-01-05	5 325 000	42 600	Avtal tecknat 2021
20-1904	67	3	2022-04-01	3 150 000	39 873	Avtal tecknat 2021
22-2001	89	4	2022-04-30	4 000 000	44 944	
14-1103	59	1	2022-10-28	2 395 000	40 593	
18-1003	28	1	2022-09-06	1 695 000	60 536	Före detta frisörlokal
12-2102	79	3	2022-11-18	3 500 000	40 304	
12-1001	40	1	2022-12-02	2 030 000	50 750	Före detta styrelserum
<b>Totalt tillträdde under året</b>				<b>22 095 000</b>		
12-1601	67	3	2023-01-27	2 695 000	40 224	

## Diagram: Lägenhetsförsäljningar 2015–2022

Diagrammet visar samtliga lägenhetsförsäljningar som skett under åren 2015-2022, med angivna kvadratmeterpriser. Den angivna trendlinjen i diagrammet har en lutning som motsvarar en genomsnittlig värdeökning på lägenheter i föreningen om ungefär 3-5 % årligen.



### Prisutveckling lägenheter

Värdet på våra lägenheter har stor betydelse inte bara för varje enskild bostadsrätthavare, utan också för föreningen som helhet. Även om standard och skick på de olika bostadsrättslägenheterna skiljer, och prisnivåerna dessutom skiljer mellan lägenhetsstorlekar, så är det viktigt för föreningen att följa utvecklingen.

Under 2022 gjordes 34 överlåtelse av bostadsrätter i föreningen, med ett storleksvägt medelpris på 47 693 kr/kvm. Under 2022 vände trenden på medelpriser i föreningen åter uppåt och den övergripande trenden är alltså fortsatt uppåtgående, trots motsatt regional och nationell trend.

### Kommentarer runt årets resultat

Föreningen lägger 2022 till handlingarna med en redovisad förlust om -6,8 MSEK. Förlusten är större än budgeterat, bland annat på grund av hastigt ökande räntesatser, begynnande prisökningar från inflationen och några olika engångskostnader som inträffat under året. Budgeterat resultat var -5,1 MSEK.

Trots att föreningen visar ett signifikant negativt resultat, bedömer styrelsen att föreningen har mycket goda möjligheter att framgent finansiera den löpande driften. Det beror på att föreningen trots förlusten har ett omfattande positivt kassaflöde. Det goda kassaflödet beror i första hand på att föreningens avskrivningar inte påverkar det löpande kassaflödet. Det löpande kassaflödet uppgick under 2022 till +7,2 MSEK. Det är nionde året i rad som föreningen har ett positivt löpande kassaflöde. Därutöver bidrar nyupplåtna bostadsrätter med ett positivt kassaflöde om +22,1 MSEK, vilket inte är resultatpåverkande. De ännu ej ombildade hyresrätterna är en stor dold tillgång som kommer bidra ekonomiskt framgent. Slutligen har föreningen under slutet på året, utifrån långsiktiga budgetprognoser fram till 2035, justerat årsavgifterna för att möta ökande räntesatser och kostnadsnivåer på ett långsiktigt sätt. Fokus framgent för föreningen blir att fortsatt säkra den positiva inriktningen och minimera föreningens räntekänslighet, genom att fortsatt kraftigt amortera på föreningens fastighetslån.

## Framtida ekonomisk utveckling

Trots den ökade ekonomiska osäkerheten som råder i världen idag, ser styrelsen positivt på föreningens fortsatta ekonomiska utsikter. Osäkerheten gör dock det finansiella arbetet mer komplicerat, då styrelsen ska försöka förutspå utvecklingen på en fluktuerande marknad. Arbetet med planering av ombindning och amortering på föreningens lån har fått ökat fokus och styrelsen bevakar den ekonomiska marknaden så gott det går.

Vi är fortfarande i en fas där de projekt som genomförs ej kräver större investeringar och styrelsen arbetar fortsatt med att minska fastighetsbelåningen för att stärka föreningens position. De projekt som genomförts under 2022 har finansierats av löpande kassaflöde istället för utökad fastighetsbelåning.

Föreningen använder en långsiktig prognos fram till år 2035 som grund för ekonomiska beslut.

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

Föreningen har fortsatt stora dolda tillgångar i form av, vid årsskiftet, 69 hyreslägenheter. Dessa säljs löpande som bostadsrättslägenheter allt eftersom de tillfaller föreningen och inbringar därmed ett kapitaltillskott. Det ger framöver en mycket god möjlighet att ytterligare amortera föreningens lån eller finansiera framtida investeringar.

Vid årsskiftet uppgår fastighetslånen till 285 MSEK, det vill säga 8 824 kr/kvm bostadsyta. Det är en medelhög belåning och föreningens fokus ligger fortsatt på att belåningen ska amorteras ner och kostnadsnivåerna sänkas.

Nästa stora projekt för föreningen är renoveringen av gårdsbjälklag och innergård som kommer behöva ske runt 2025 enligt styrelsens prognos. Redan under 2023 startar förprojektering inför projektet för att säkerställa att både praktiska och estetiska krav på projektet uppfylls. Styrelsens bedömning är att denna renovering kommer innebära en större utgift om minst cirka 50 MSEK. Det innebär ett behov av att vid genomförandet säkerställa finansiering, och hantera ytterligare ökande kostnader för avskrivningar efter att den genomförts.

Då ränteutvecklingen skedde snabbare än väntat under 2023, och kostnadsökningar och inflation var högre än tidigare, bedömdes en justering av avgifterna som nödvändig under slutet av 2022. Denna genomfördes vid årsskiftet till 2023. Beslutet fattades utifrån långsiktiga prognoser och vad som då var känt om framtiden. Styrelsen följer löpande den fortsatta utvecklingen. Eventuella avgiftsförändringar under de närmaste åren påverkas bland annat av:

- Kommande ränteutveckling för föreningens lån.
- Kommande prisutveckling och takt på försäljning av lägenheter som nyupplåts som bostadsrätt i föreningen.
- Långsiktig nivå på behov av reparationer och underhåll i föreningen under en mera förvaltningsinriktad framtida fas för föreningen.
- Långsiktig nivå på löpande driftkostnader efter avslutade investeringsprojekt.
- Inriktning och utgift för den kommande investeringen i gårdsbjälklag och innergård.
- Kostnadsutveckling för inköpta tjänster och varor i övrigt.

## Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

ansamlad förlust	-45 803 499
årets resultat	-6 821 594
	<b>-52 625 097</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-52 625 097

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



## Resultaträkning

	Not	2022	2021
Nettoomsättning	1	28 380 441	28 676 699
Övriga intäkter		327 949	556 162
		<b>28 708 390</b>	<b>29 232 861</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-15 413 268	-14 278 869
Underhållskostnader		-2 321 479	-2 243 082
Övriga externa kostnader	3	-3 154 240	-3 085 929
Arvoden och löner	4	-405 493	-378 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 664 980	-11 538 769
		<b>-32 959 460</b>	<b>-31 524 732</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>-4 251 070</b>	<b>-2 291 871</b>
<b>Resultat efter investeringar och avskrivningar</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 794	5 345
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 587 322	-2 620 702
		<b>-2 570 528</b>	<b>-2 615 357</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 821 598</b>	<b>-4 907 228</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 821 598</b>	<b>-4 907 228</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 821 598</b>	<b>-4 907 228</b>





## Balansräkning

### Tillgångar

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	522 254 456	528 730 016
Renoveringar/investeringar/ombyggnationer	6	195 157 889	189 806 664
Inventarier, verktyg och installationer	7	709 247	491 115
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 586 831	7 930 061
		<b>719 708 423</b>	<b>726 957 856</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>719 708 423</b>	<b>726 957 856</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		79 538	226 235
Övriga fordringar		72 270	160 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 490 495	1 537 083
		<b>1 642 303</b>	<b>1 923 873</b>
<i>Kassa och bank</i>		7 542 057	992 217
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 184 360</b>	<b>2 916 090</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>728 892 783</b>	<b>729 873 946</b>



## Eget kapital och skulder

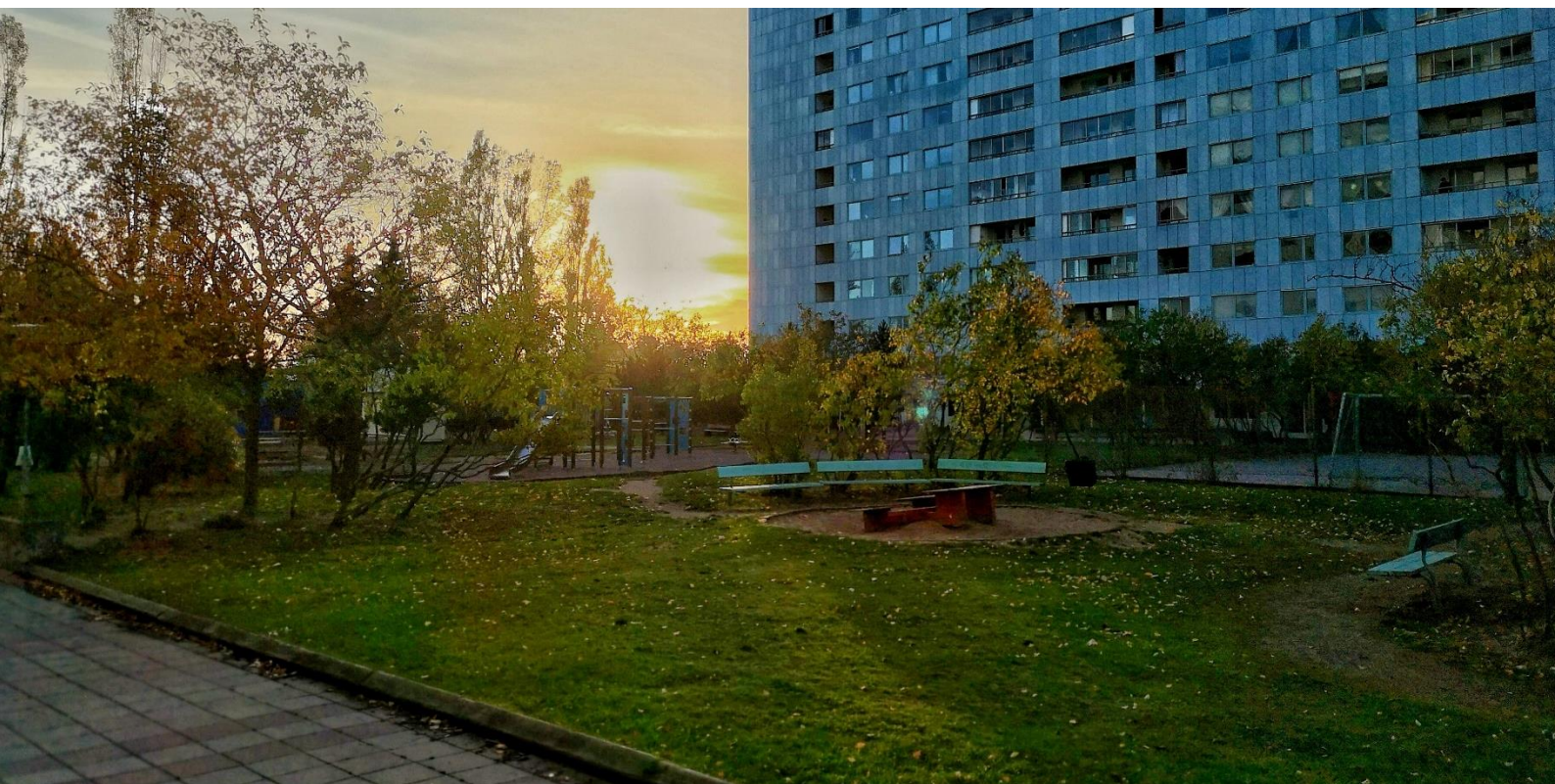
	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		490 280 823	468 185 823
		<b>490 280 823</b>	<b>468 185 823</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-45 803 499	-40 896 272
Årets resultat		-6 821 598	-4 907 228
		<b>-52 625 097</b>	<b>-45 803 500</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>437 655 726</b>	<b>422 382 323</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	230 532 022	143 469 286
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>230 532 022</b>	<b>143 469 286</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	54 925 095	157 716 500
Leverantörsskulder		1 566 411	3 232 879
Aktuella skatteskulder		44 532	45 900
Övriga skulder		523 464	701 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 645 533	2 325 430
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>60 705 035</b>	<b>164 022 337</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>728 892 783</b>	<b>729 873 946</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	13		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		314 970 500	314 970 500
		<b>314 970 500</b>	<b>314 970 500</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Ansvarsförbindelser		inga	inga





## Kassaflödesanalys

	2022	2021
<b>Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-6 821 598	-4 907 228
Återföring avskrivningar	11 664 980	11 538 769
Återföring utförda underhållsåtgärder	2 321 479	2 243 082
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>7 164 861</b>	<b>8 874 623</b>
<b>Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	-334 155	-216 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 830 706</b>	<b>8 657 723</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Utförda åtgärder enligt underhållsplan, kostnadsförda	-2 231 651	-2 243 082
Utförda åtgärder enl. underhållsplan, pågående arbeten och aktiverade under året	-4 415 546	-6 696 986
<b>Likviditetsflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 647 197</b>	<b>-8 940 068</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåtelse av lägenheter	22 095 000	10 460 000
Upptagande av nytt lån		8 901 904
Extra amortering av lån	-14 067 000	-20 901 904
Amortering av lån	-1 661 669	-1 195 643
<b>Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 366 331</b>	<b>-2 735 643</b>
<b>Årets totala likviditetsflöde</b>	<b>6 549 840</b>	<b>-3 017 988</b>
<b>Förändring av föreningens likvida medel</b>		
Likvida medel vid årets början	992 217	4 010 205
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 542 057</b>	<b>992 217</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Sifferuppgifter avrundas enligt gängse princip. Summor kan därför avvika från summan av ingående avrundade tal. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll som tidigare skedde enligt stadgarna sker inte längre då detta krav är borttaget ur stadgarna sedan 2019. Istället bedriver styrelsen ett aktivt underhållsplaneringsarbete samt budgetering därför. Det senare möts upp genom långtids- och likviditetsbudgetering.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, stomme och grund	1,78	Ventilation	4,0
Byggnader, stomkompletteringar/innerväggar	2,68	Skyddsrumsinventarier	4,0
Byggnader, fasad	2,68	Hissar	5,0
Byggnader, fönster	4,28	Entrépartier (ytterdörrar)	5,0
Nya lägenheter	1,25	Garageportar	5,0
Stamreovering	2,0	Mätutrustning för IMD	5,0
Värmesystem, rörsystem och radiatorer	2,0	Värmesystem, termostater för radiatorventiler	6,67
Värmesystem, radiatorventiler	3,33	Digitala informationstavlor	6,67
Värmesystem, undercentraler	4,0	Övriga inventarier	20,0

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

**Nettoomsättning** – Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Energikostnad** – Kostnader för fjärrvärme, el inklusive elnät, samt vatten och avlopp, delad med sammanlagd bostadssyta. Elkostnaderna inkluderar el som inköpts i syfte att säljas vidare inom ramen för IMD (individuell mätning och debitering).

**Resultat efter finansiella poster** – Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

**Eget kapital** – Föreningens nettotillgångar, dvs. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

**Soliditet** – Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital** – Kassaflöde beräknat med indirekta metoden: Årets resultat med återföring av dels icke kassapåverkande kostnader som avskrivningar, dels kostnader för utförda planerade underhållsåtgärder.

**Sparande** – summan av årets resultat, genomförda avskrivningar samt kostnadsfört planerat underhåll, delad med total bostadsyta.

**Belåning** – Med belåning menas total fastighetsbelåning vid årsslut, såväl långfristig som kortfristig del, delad med sammanlagd bostadsyta.

**Amorteringstakt** – Med amorteringstakt menas minskningstakten för total fastighetsbelåning, såväl

kortfristig som långfristig, vid årsslut jämfört med vid årets start. Negativa tal innebär utökad belåning.

**Räntekänslighet** – en hundradel av belåningen vid årsslut delad med intäkter från årsavgifter för bostadsrätter. Talet visar hur mycket årsavgiften behöver höjas om räntan ökar en procentenhet.

**Antal bostadsrättsöverlåtelse** – Antalet överlåtelse med tillträdesdatum under kalenderåret. Överlåtelse av del av bostadsrätt är inte medräknade.

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

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	17 435 062	17 154 088
Hyror, bostäder	6 300 552	6 850 029
Hyror, lokaler	1 094 934	1 090 497
Hyror, garage och parkering	3 306 268	3 188 228
Hyses- och avgiftsbortfall	-1 207 417	-1 142 580
Elavgift (IMD)	1 179 361	1 303 428
Övriga debiteringar	271 680	233 009
	<b>28 380 440</b>	<b>28 676 699</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	736 120	784 025
Städning	1 019 070	1 123 199
Besiktningar	160 013	147 491
Bevakningskostnader	617 025	410 591
El	2 441 013	2 497 572
Fjärrvärme	2 932 962	3 163 480
Vatten och avlopp	568 424	624 378
Avfallshantering	1 134 131	1 013 572
Fastighetsförsäkring	413 895	357 246
Kabel-TV och internet	519 917	514 263
Fastighetsskatt	1 079 546	1 039 842
Övriga driftskostnader		4 296
Reparation av bostäder	184 153	187 642
Reparation av lokaler och gemensamma utrymmen	251 950	194 665
Reparation av installationer	933 634	770 627
Reparation av hus utvändigt	72 630	102 892
Reparation av markytor	51 102	27 167
Reparation av garage	227 211	154 320
Reparation av tak	17 916	22 510
Reparation, vatten- och brandskador	719 684	146 256
Övriga reparationer	255 561	45 795
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	1 077 315	947 038
	<b>15 413 272</b>	<b>14 278 867</b>



### Not 3 Övriga externa kostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förbrukningskostnader	139 781	91 258
Försäljningsprovisioner	308 537	232 289
Ekonomisk -/adm. Förvaltning	354 179	331 596
Teknisk förvaltning	1 028 672	901 126
Förvaltningsarvode beställning	203 437	185 476
Övriga förvaltningskostnader	39 535	66 997
Konsultarvoden	303 029	583 327
Konstaterade hyresförluster	154 482	60
Övriga externa kostnader	229 285	300 766
Samfällighetsavgifter	393 303	393 034
	<b>3 154 240</b>	<b>3 085 929</b>

### Not 4 Arvoden och löner

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvode	300 000	290 000
Arvode internrevisor	10 000	
Sociala kostnader	95 493	88 083
	<b>405 493</b>	<b>378 083</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	586 286 613	586 286 613
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>586 286 613</b>	<b>586 286 613</b>
Ingående avskrivningar	-57 556 597	-51 081 037
Årets avskrivningar	-6 475 560	-6 475 560
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-64 032 157</b>	<b>-57 556 597</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>522 254 456</b>	<b>528 730 016</b>
Taxeringsvärden byggnader	406 778 000	305 484 000
Taxeringsvärden mark	273 429 000	208 429 000
	<b>680 207 000</b>	<b>513 913 000</b>

### Not 6 Renoveringar/investeringar/ombyggnationer

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	195 555 690	39 254 338
Årets genomförda aktiveringar		
Stambyte lägenhet 12-2303	214 190	
Ny lägenhet 18-1003	1 854 743	
Ny lägenhet 12-1001	1 674 654	
Värmesystem radiatorventiler	4 948 575	
Värmesystem termostater för radiatorer	1 649 525	
Projekt aktiverade föregående år		156 224 962
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>205 897 379</b>	<b>195 479 300</b>
Ingående avskrivningar	-5 672 636	-794 029
Årets avskrivningar	-5 066 854	-4 878 607
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 739 490</b>	<b>-5 672 636</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>195 157 889</b>	<b>189 806 664</b>

**Not 7 Maskiner och Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 326 813	1 228 476
Inköp	340 698	98 337
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 667 511</b>	<b>1 326 813</b>
Ingående avskrivningar	-835 697	-651 095
Årets avskrivningar	-122 566	-184 602
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-958 263</b>	<b>-835 697</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>709 248</b>	<b>491 116</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående arbeten, stambyte lägenhet 12-2303		76 390
Pågående arbeten, fler lägenheter på vind	357 294	357 294
Pågående arbeten, ny lägenhet i fd frisörlokal, 18-1003		1 461 866
Pågående arbeten, ny lägenhet i fd styrelserum, 12-1001		1 196 453
Pågående arbeten, värmesystem radiatorventiler inkl termostater		4 805 527
Pågående arbeten, byte ståldörrar i källargångar	39 178	32 530
Pågående arbeten, kamera- och säkerhetssystem garage och portiker	1 190 359	
	<b>1 586 831</b>	<b>7 930 060</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	326 282	348 639
Upplupen vidarefakturerad el	414 673	453 328
Övriga interimfordringar	749 539	735 117
	<b>1 490 494</b>	<b>1 537 084</b>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	386 597 437	81 588 386	-40 896 271	-4 907 228
Ökning av insatskapital	6 919 915	15 175 085		
Disposition av föregående års resultat:			-4 907 228	4 907 228
Årets resultat				-6 821 598
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>393 517 352</b>	<b>96 763 471</b>	<b>-45 803 499</b>	<b>-6 821 598</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÄRL.

Långgivare	Villkor	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB 21 18807 7	2½ år	0,73	2024-05-15	31 727 690	34 868 428
SBAB 21 18808 5	2 år	3,67	2024-11-12	26 727 690	26 868 428
SBAB 21 18809 3	5 år	0,93	2026-10-16	24 500 000	24 900 000
SBAB 21 18810 7	2½ år	3,64	2025-05-14	29 756 505	34 877 777
SBAB 21 18811 5	3 år	2,94	2025-07-09	30 966 898	35 029 367
SBAB 21 18812 3	1½ år	0,36	2023-03-16	9 834 282	9 966 898
SBAB 26 91885 5 (grönt lån)	3 år	0,55	2024-05-15	2 916 650	3 249 986
SBAB 28 44609 8	2 år	0,41	2023-09-05	18 000 000	18 000 000
SBAB 29 76513 8	2 år	0,50	2023-01-10	14 065 280	14 065 280
SBAB 31 11567 1			Lånet löst		1 072 500
SBAB 32 45913 7	4 år	0,81	2025-10-16	8 776 904	8 901 904
Stadshypotek 331808	5 år	1,40	2027-03-01	24 000 000	25 000 000
Stadshypotek 337972	4 år	0,94	2024-03-30	24 350 000	24 350 000
Stadshypotek 339503	4 år	0,65	2025-04-30	26 809 685	26 909 685
Stadshypotek 342752	2 år	0,42	2023-04-30	13 025 533	13 125 533
				<b>285 457 117</b>	<b>301 185 786</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	2 600 773	1 438 980
Upplupna elkostnader	259 743	202 758
Upplupna fjärrvärmekostnader	478 007	475 623
Upplupna kostnader för avfallshantering	104 433	15 254
Beräknat arvode för revision	80 000	80 000
Upplupna räntekostnader	76 310	94 001
Upplupna kostnader för trädgårdsskötsel	46 267	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 814
	<b>3 645 533</b>	<b>2 325 430</b>

## Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

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

## Underskrifter

Solna 2023-05- 17



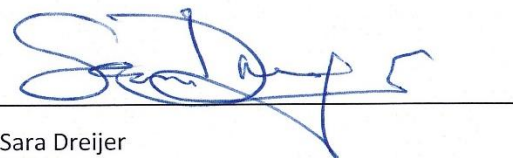
Ulrika Gullo



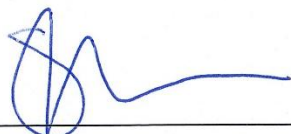
Simon Josefsson



Magnus Persson



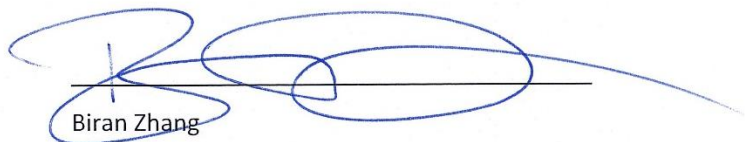
Sara Dreijer



André Gustafsson



Rebecka Sahlin



Biran Zhang

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05- 24



Anders Slättås, auktoriserad revisor



Johan Ankarklev



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Hagalunden

Org.nr 769618-3339

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagalunden för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,



avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### ***Den föreningsvalde revisorns ansvar***

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

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

#### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagalunden för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### ***Styrelsens ansvar***

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

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

8



**Revisorns ansvar**

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

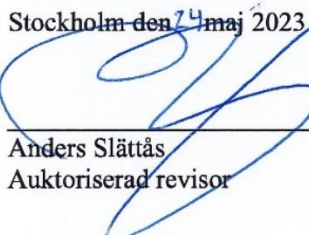
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

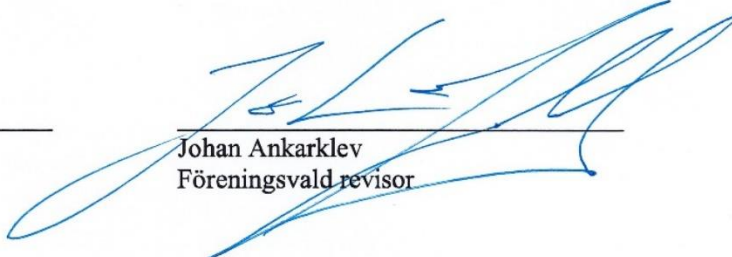
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Stockholm den 24 maj 2023

  
 Anders Slättås  
 Auktoriserad revisor

  
 Johan Ankarklev  
 Föreningsvald revisor