

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Hagagården  
Org nr: 782600-1260



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hagagården får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-02-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-10. Ekonomisk plan finns registrerad. Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (K2 regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 247 % till 210 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 174 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 367 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

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

### Lägenhetsfördelning

### Dessutom tillkommer

1 rok	2 rok	3 rok	Summa	Lokaler
6	13	11	30	4

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

Årets taxeringsvärde	19 355 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 659 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,97 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplanering	Riksbyggen
Fastighetsservice	JE Fastighetsskötsel
Digitala tjänster	Tele 2

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 39 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2022 och visar på ett underhållsbehov på 444 tkr per år sett över evig tid. Avsättning har gjorts med 337 tkr

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongrenovering	2003	
Stambyte	2005	
Tvättstuga	2014	
Målningsarbeten	2016	
Fasadrengöring	2017	
Molok	2018-2019	
Byte ventilation	2019	
Fönsterbyte. Slangar i kassetter	2021	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Dörrautomatik	34 633



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kristoffer Bergqvist	Ordförande	2023
Emelie Bergström	Sekreterare	2023
Ingemar Johansson	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Michael Strandberg	Suppleant	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-01-01.

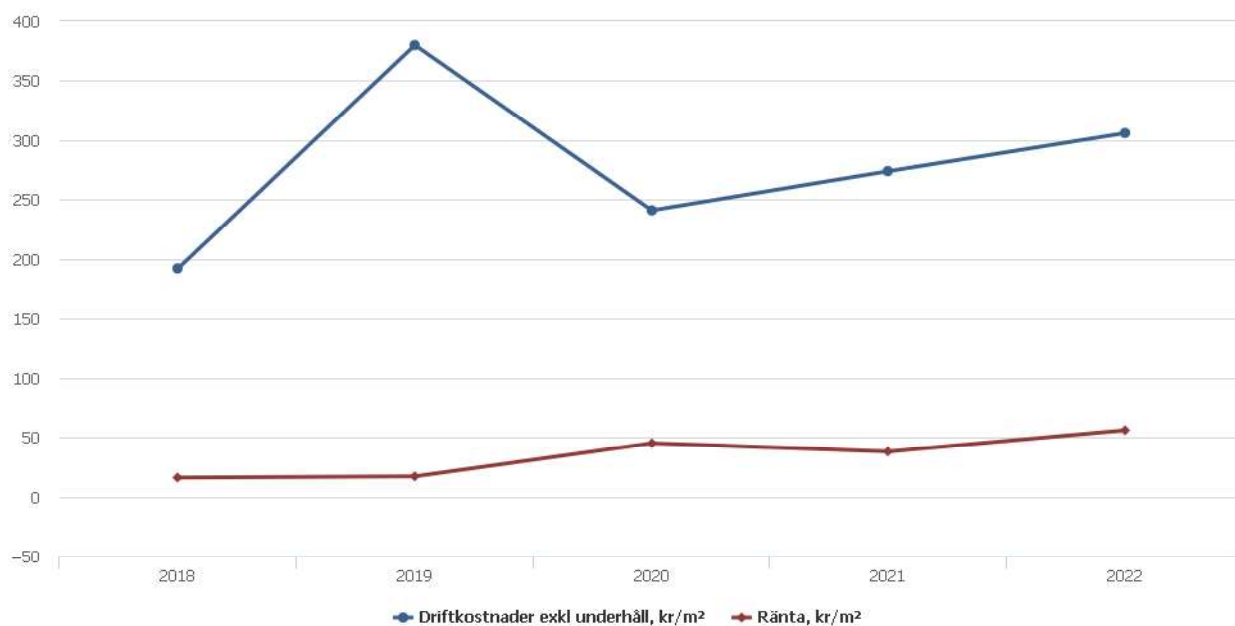
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 602 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 387	1 346	1 274	1 194	1 063
Resultat efter finansiella poster	193	150	183	-6 661 713	288
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	137	137	137	0	107
Balansomslutning	3 638	4 184	4 129	4 738	4 620
Soliditet %	-104	-95	-100	-91	51
Likviditet exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	210	247	235	145	514
Likviditet inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	15	18			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	602	584	560	521	459
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	305	274	241	380	192
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	56	38	45	17	16
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	306	183	93	0	651
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 887	3 157	3 223	3 289	836



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

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 100	448 736	-4 633 254	149 722
Disposition enl. årsstämmobeslut			149 722	-149 722
Reservering underhållsfond		337 000	-337 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-34 633	34 633	
Årets resultat				193 333
<b>Vid årets slut</b>	<b>48 100</b>	<b>751 103</b>	<b>-4 785 899</b>	<b>193 333</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 483 532
Årets resultat	193 333
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-337 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	34 633
<b>Summa</b>	<b>-4 592 566</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 4 592 566

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

### *Förtydligande av årets resultat*

Årets resultat före fondförändring	193 334
Avsättning till underhållsfond	-337 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>34 633</u>
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	-109 033





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 387 134	1 346 291
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 630	13 085
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 404 764</b>	<b>1 359 376</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-781 989	-787 001
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 347	-96 466
Personalkostnader	Not 6	-49 775	-60 318
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-173 699	-173 699
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 095 811</b>	<b>-1 117 485</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>308 953</b>	<b>241 891</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 454	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 950	364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 025	-92 534
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 621</b>	<b>-92 170</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>193 333</b>	<b>149 722</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>193 333</b>	<b>149 722</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	2 545 379	2 714 828
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 479	6 729
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 547 858</b>	<b>2 721 557</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 547 858</b>	<b>2 721 557</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4	64
Övriga fordringar	Not 13	112	3 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	55 726	51 849
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>55 842</b>	<b>55 257</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 034 634	1 407 326
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 034 634</b>	<b>1 407 326</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 090 476</b>	<b>1 462 583</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 638 334</b>	<b>4 184 140</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	48 100	48 100	
Fond för yttre underhåll	751 103	448 736	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>799 203</b>	<b>496 836</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 785 899	-4 633 254	
Årets resultat	193 333	149 722	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 592 566</b>	<b>-4 483 532</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-3 793 363</b>	<b>-3 986 696</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 078 500	7 740 500
Leverantörsskulder		29 491	109 199
Skatteskulder	Not 17	4 319	6 666
Övriga skulder	Not 18	47 957	47 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	271 430	266 514
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 431 697</b>	<b>8 170 836</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 638 334</b>	<b>4 184 140</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 132 248	1 099 212
Årsavgifter, lokaler	108 948	105 768
Hyror, bostäder	7 650	7 700
Hyror, lokaler	138 288	133 611
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 387 134</b>	<b>1 346 291</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar (panter och överlåtelser)	7 698	12 605
Övriga rörelseintäkter (2 hand)	9 932	480
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>17 630</b>	<b>13 085</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-34 633	-116 046
Reparationer	-38 771	-57 759
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 350	-53 500
Försäkringspremier	-56 334	-50 956
Digitala tjänster	-46 556	-45 226
Bevakningskostnader (Securitas avtal + en jour uttryckning)	-9 978	-3 668
Drift och förbrukning, övrigt (fågelsanering)	-25 610	0
Förbrukningsinventarier	-1 355	-2 391
Vatten	-85 642	-77 204
Fastighetsel	-96 153	-83 564
Uppvärmning	-158 105	-155 301
Sophantering och återvinning	-71 034	-70 262
Förvaltningsarvode drift (inre och yttre skötsel, underhållsplan, fågelsanering)	-100 468	-71 125
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-781 989</b>	<b>-787 001</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-58 395	-56 559
Lokalkostnader (parkering)	-3 125	-2 852
Arvode, yrkesrevisorer	-7 000	-6 750
Övriga förvaltningskostnader	-7 467	-9 643
Kreditupplysningar	-108	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 555	-13 328
Telefon och porto (porttfn)	-6 473	-5 685
Bankkostnader	-2 225	-1 650
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-90 347</b>	<b>-96 466</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-32 500
Sammanträdesarvoden	-8 400	-18 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-61
Pensionskostnader	0	3 167
Sociala kostnader	-11 375	-12 924
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-49 775</b>	<b>-60 318</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-34 610	-34 610
Avskrivningar tillkommande utgifter	-134 839	-134 839
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 250	-4 250
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-173 699</b>	<b>-173 699</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Dalarnas)	14 454	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 454</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	3 402	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 452	348
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	97	16
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 950</b>	<b>364</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 307 318	2 307 318
Standardförbättringar	3 997 150	3 997 150
	<b>6 304 468</b>	<b>6 304 468</b>
<b>Årets anskaffningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 304 468</b>	<b>6 304 468</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 501 085	-1 466 475
Standardförbättringar	-2 088 555	-1 953 715
	<b>-3 589 640</b>	<b>-3 420 190</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-34 610	-34 610
Standardförbättringar	-134 839	-134 839
	<b>-169 449</b>	<b>-169 449</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 759 089</b>	<b>-3 589 639</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 545 379</b>	<b>2 714 828</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	771 623	806 233
Standardförbättringar (stambyte, balkonger, tvättstuga renovering, Moloker)	1 773 756	1 908 595
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	18 177 000	14 686 000
Lokaler	1 178 000	973 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>19 355 000</b>	<b>15 659 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>14 819 000</i>	<i>11 785 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 536 000</i>	<i>3 874 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	21 250	21 250
	<b>21 250</b>	<b>21 250</b>
<b>Årets anskaffningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>21 250</b>	<b>21 250</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-14 521	-10 271
	<b>-14 521</b>	<b>-10 271</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 250	-4 250
	<b>-4 250</b>	<b>-4 250</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-18 771	-14 521
	<b>-18 771</b>	<b>-14 521</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 479</b>	<b>6 729</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg (torktumlare)	2 479	6 729

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	4	64
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4</b>	<b>64</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	112	3 344
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>112</b>	<b>3 344</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 225	22 420
Förutbetalda driftkostnader	1 380	1 279
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 599	14 140
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 825	11 638
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 123	948
Förutbetalda hyreskostnader	1 575	1 425
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>55 726</b>	<b>51 849</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	406 509	903 058
Transaktionskonto	628 125	504 268
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 034 634</b>	<b>1 407 326</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	7 078 500	7 740 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 078 500	-7 740 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,47%	2023-06-30	1 930 000,00	0,00	540 000,00	1 390 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,47%	2023-06-30	2 850 000,00	0,00	60 000,00	2 790 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,47%	2023-06-30	2 960 500,00	0,00	62 000,00	2 898 500,00
<b>Summa</b>			<b>7 740 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>662 000,00</b>	<b>7 078 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 7078 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 17 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	4 319	6 666
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 319</b>	<b>6 666</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	47 957	47 957
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>47 957</b>	<b>47 957</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 156	12 725
Upplupna elkostnader	19 698	14 890
Upplupna vattenavgifter	6 944	6 483
Upplupna värmekostnader	24 185	23 048
Upplupna kostnader för renhållning	47 863	47 087
Upplupna revisionsarvoden	7 000	6 750
Upplupna styrelsearvoden	38 400	50 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 167
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 184	1 661
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 999	100 204
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>271 430</b>	<b>266 514</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 130 000	8 130 000

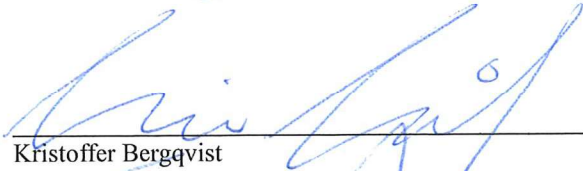
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

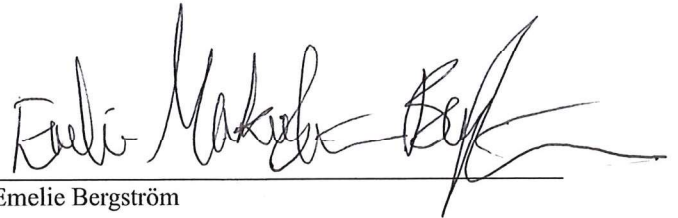
**Styrelsens underskrifter**

Borlänge 20230324

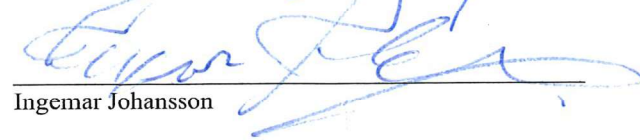
Ort och datum



Kristoffer Bergqvist



Emelie Bergström



Ingemar Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats digital, se nedan

KPMG

\_\_\_\_\_  
Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hagagården för år 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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hagagården för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

Borlänge den

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

---

# BRF Hagagården

---

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

