



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hagahus i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hagahus i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1278 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960-02-29. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tångringen 4 i Borlänge kommun med adresserna Hagavägen 15, 23, 25, och 27 samt Engelbrektsgatan 15, 17 och 19.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tångringen 4	1961-01-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8275
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	810
4	lokaler (hyresrätt)	182
53	garageplatser	0
71	p-platser	0
Totalt 289 objekt		9267

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 75 st 2 rok, 24 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Lundqvist	Ordförande
Sören Risberg	Vice ordförande
Joachim Norelius	Sekreterare
Thomas Axelsson	Ledamot
Christer Björklund	HSB-edamot
Tomas Markus	Suppleant
Anna Norman	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Lundqvist, Joachim Norelius, Tomas Markus och Anna Norman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Lundqvist, Sören Risberg och Joachim Norelius.

Revisorer har varit: Aldor Henriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Roger Olsson (sammanställande) och Göran Westberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit: Kjell Lundqvist med Sören Risberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Dock betalar bostadsrättnnehavaren sin hushållsel och bredband själv.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Installation av nya fönster.
2006	Installation av säkerhetsdörrar i lägenheterna.
2008	Byte av två cirkulationspumpar.
2009	Styr- och reglersystem för värme och vatten utbytt.
2010	Nya ventilationsfläktar, rengöring ventilationskanaler, utbyte ventiler.
2010	Fönsterbyte gavellägenheter, Hagavägen 27.
2011	Isolering av vindarna till Engelbrektsgatan 15, 17 och 19.

2011	Byte av cirkulationspump.
2013	Fönsterbyte och ventilation affärshuset.
2014	Renovering av avloppen i affärshuset.
2014	Byte avlopps- och dagvattenledningar i och intill affärshuset.
2014	Entré till Tempo.
2014	Stickprov stamledningar.
2014	Automatisk port garage.
2015	Nytt låssystem.
2015	Nya dörrmaskiner till hissarna.
2015	Ny stor tvättmaskin till höghuset.
2015	Kulvertreparation mellan affärshuset och Hagavägen 25 och 27.
2015	Översyn och besiktning av samtliga skyddsrum. Åtgärder av brister i skyddsrummen.
2015	Åtgärder i den yttre miljön, blomlådor vid affärsentrén och vid pergolan.
2017	Nya hisslinor Hagavägen 25 och 27.
2017	Entré utanför Hagavägen 15 åtgärdad.
2017	Ny torktumlare på Engelbrektsgatan.
2017	Renovering dagvatten bakom Engelbrektsgatan 19 A och 19 B.
2017	OVK besiktning.
2018	Påbörjat planering av stamrenovering.
2018	Påbörjat planering, byte av värmväxlare varmvatten.
2018	Målning trapphus Hagavägen 25 och 27 påbörjade.
2018	Målning parkeringslinjer utanför Tempo.
2018	Radonmätningar.
2018	Bytt förrådsdörrar i entrén Hagavägen 25 och 27.
2018	Bytt 2 st tvättmaskiner.
2018	OVK besiktning.
2019	Varmvattenväxlare utbyta.
2019	Belysning p-platser utbytt.
2019	Nytt tak på affärslokaler, Hagavägen 25.
2019	Målning trapphus Hagavägen 25 och 27.
2019	Påbörjat byte av avloppsrör/vattenledningar Engelbrektsgatan 15, 17 och 19. Beräknas vara klart våren 2021.
2020	Nytt tak på lastkaj, Tempo lokal.
2020	Installation av ytterbelysning.
2020	Asfaltering och målning p-platser.
2021	Stambyte och relining i låghuset färdigställt.
2021	Ny trappbelysning Engelbrektsgatan 15, 17 och 19.
2021	Reparation av lokal till nytt styrelserum.
2022	Färdigställande av övernattningsrum.
2022	Garagenedfart Tempo.

2022	Byte av all belysning utomhus och i allmänna utrymmen.
2022	Källardörrar Engelbrektsgatan 17 och 19.
2022	Belysning trapphus låghus.
2022	Byte radiatorventiler samtliga lägenheter.
2023	Relining stammar höghuset.
2023	Tvättmaskin och torktumlare Engelbrektsgatan 19 A.
2023	Staket Hagavägen och Tångningsgatan.
2023	Värmekulvert mellan höghus och Engelbrektsgatan 15 C.
2023	Byte fjärrvärmeväxlare.
2023	Ny avfallsstation.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Nytt låssystem allmänna utrymmen.
OVK besiktning.
Iordningsställande uteplats.
Planerar för etapp 3 relining stammar Tempohuset.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 197 och under året har det tillkommit 20 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 199.

HSB Mälardalarna är medlem i föreningen. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	75	119	117	127	0
Skuldsättning, kr/kvm	694	723	321	351	380
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	182	142	145	146	148
Årsavgifter, kr/kvm	483	483	460	460	460
Totala intäkter, kr/kvm	544	547	522	524	525
Nettoomsättning, tkr	4 994	5 031	4 835	4 836	4 867
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 208	-425	171	515	-7
Soliditet, %	63	67	79	78	77

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning om förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med nya lån, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	654 815	0	0	654 815
Upplåtelseavgifter, kr	214 335	0	0	214 335
Underhållsfond, kr	5 519 542	0	-1 184 538	4 335 005
S:a bundet eget kapital, kr	6 388 692	0	-1 184 538	5 204 155
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 250 423	-425 353	1 184 538	11 009 608
Årets resultat, kr	-425 353	425 353	-1 207 641	-1 207 641
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 825 070	0	-23 103	9 801 967
S:a eget kapital, kr	16 213 762	0	-1 207 641	15 006 122

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 276 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 460 538 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 825 070
Årets resultat, kr	-1 207 641
Reservation till underhållsfond, kr	-276 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 460 538
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 801 967

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 801 967
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 994 397	5 031 414
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	43 766	41 870
Summa rörelseintäkter		5 038 163	5 073 284
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 076 506	-3 713 394
Planerat underhåll	Not 5	-1 460 538	-1 119 941
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-227 141	-191 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-444 090	-412 606
Summa rörelsekostnader		-6 208 274	-5 437 685
Rörelseresultat		-1 170 111	-364 401
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	124 273	18 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-161 803	-79 788
Summa finansiella poster		-37 530	-60 952
Årets resultat		-1 207 641	-425 353
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-276 000	-66 000
Disposition underhållsfond		1 460 538	1 119 941
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 184 538	1 053 941
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-23 103	628 588

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	16 704 591	15 175 152
Mark	Not 11	840 903	840 903
Markanläggningar	Not 12	1 756 273	860 189
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	72 734
		<u>19 301 767</u>	<u>16 948 979</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 302 267</u>	<u>16 949 479</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	1 332	12 170
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 409 065	7 291 205
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	23 763	25 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 950	56 023
		<u>4 510 110</u>	<u>7 384 923</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 510 110</u>	<u>7 384 923</u>
Summa tillgångar		<u>23 812 376</u>	<u>24 334 402</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	654 815	654 815
Upplåtelseavgifter	214 335	214 335
Underhållsfond	4 335 005	5 519 542
	<u>5 204 155</u>	<u>6 388 692</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 009 608	10 250 423
Årets resultat	-1 207 641	-425 353
	<u>9 801 967</u>	<u>9 825 070</u>
Summa eget kapital	<u>15 006 122</u>	<u>16 213 763</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>2 927 773</u>	<u>3 759 001</u>
	2 927 773	3 759 001
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	3 501 438	2 943 782
Aktuell skatteskuld	1 215 806	339 905
Fond för inre underhåll	35 315	24 395
Övriga kortfristiga skulder	283 311	302 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	Not 21	
	84 579	92 110
	758 032	659 090
	<u>5 878 481</u>	<u>4 361 638</u>
Summa skulder	<u>8 806 254</u>	<u>8 120 639</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>23 812 376</u>	<u>24 334 402</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 207 641	-425 353
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	444 090	412 606
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-763 551</u>	<u>-12 747</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 327	-26 579
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	959 187	78 184
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>188 309</u>	<u>38 857</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 796 878	-72 734
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 796 878</u>	<u>-72 734</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-273 572	3 726 428
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-273 572</u>	<u>3 726 428</u>
Årets kassaflöde	-2 882 141	3 692 551
Likvida medel vid årets början	7 291 206	3 598 655
Likvida medel vid årets slut	4 409 065	7 291 206

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,2 %

Markanläggningar 2,5-5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 580 568	4 580 568
Hyror	427 693	407 776
Övriga intäkter	63 554	68 828
Bruttoomsättning	<u>5 071 815</u>	<u>5 057 172</u>
Hysesbortfall	-77 418	-25 758
	4 994 397	5 031 414
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	43 766	0
Återbäring försäkringsbolag	0	41 870
	43 766	41 870
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	651 533	562 351
Reparationer	328 989	409 781
El	203 899	166 384
Uppvärmning	1 080 472	828 111
Vatten	402 734	321 710
Sophämtning	321 983	272 450
Övriga avgifter	247 428	223 673
Förvaltningskostnader	409 198	438 121
Fastighetsavgift	289 755	280 354
Övriga driftskostnader	140 516	210 460
	4 076 506	3 713 394
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	0	576 350
Underhåll huskropp utvändigt	0	27 500
Underhåll markytor	75 625	0
Underhåll enligt plan	1 384 912	516 091
	1 460 537	1 119 941
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	107 492	98 486
Övriga arvoden	86 500	62 900
Revisorsarvode	1 580	4 000
Löner och andra ersättningar	0	146
Sociala kostnader	31 369	26 011
	226 941	191 543
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	227 141	191 743
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	402 815	375 236
Markanläggningar	41 275	37 370
	444 090	412 606

Noter		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	123 449	18 756
	Ränteintäkter skattekonto	627	58
	Övriga finansiella intäkter	197	23
		124 273	18 836
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	161 789	79 242
	Räntekostnader kortfristiga skulder	14	496
	Övriga finansiella kostnader	0	50
		161 803	79 788

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	32 821 501	32 821 501
Omklassificerat från pågående nyanläggningar, relining stammar	1 932 253	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 753 754	32 821 501
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 646 350	-17 271 114
Årets avskrivningar	-402 815	-375 236
Utgående avskrivningar	-18 049 164	-17 646 350
Bokfört värde	16 704 590	15 175 151
Taxeringsvärde för Tångringen 4 i Borlänge. Värdeår 1961.		
Byggnad - bostäder hyreshus	64 000 000	64 000 000
Byggnad - lokaler	2 962 000	2 962 000
	66 962 000	66 962 000
Mark - bostäder hyreshus	20 800 000	20 800 000
Mark - lokaler	1 377 000	1 377 000
	22 177 000	22 177 000
Taxeringsvärde totalt	89 139 000	89 139 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	840 903	840 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	840 903	840 903
Bokfört värde	840 903	840 903
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 194 782	1 194 782
Årets investeringar, avfallsstation	937 359	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 132 141	1 194 782
Ingående ackumulerade avskrivningar	-334 593	-297 223
Årets avskrivningar	-41 275	-37 370
Utgående avskrivningar	-375 868	-334 593
Bokfört värde	1 756 273	860 189
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	72 734	0
Årets investeringar	1 859 519	72 734
Omklassificeringar, relining stammar	-1 932 253	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	72 734
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 332	12 170
	1 332	12 170
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	23 763	25 524
	23 763	25 524

Noter				2023-12-31	2022-12-31
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	214 335	654 815	5 519 542	10 250 423	-425 353
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-425 353	425 353
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 460 538	1 460 538	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			276 000	-276 000	
Årets resultat					-1 207 641
Belopp vid årets slut	214 335	654 815	4 335 005	11 009 608	-1 207 641
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	140395	1,16%	2024-09-01	1 386 302	158 436
Stadshypotek AB	194362	2,22%	2024-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	235054	4,08%	2025-10-30	372 699	37 272
Stadshypotek AB	261211	4,09%	2025-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	293471	4,58%	2026-09-01	670 210	77 864
				6 429 211	273 572
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 927 773	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					5 061 351
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				13 852 000	13 852 000
Summa ställda säkerheter				13 852 000	13 852 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				273 572	273 572
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 227 866	2 670 210
				3 501 438	2 943 782
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				21 584	20 318
Källskatt				37 195	34 764
Mervärdesskatt				25 800	37 028
				84 579	92 110
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				449 480	423 088
Upplupna räntekostnader				25 238	15 688
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				283 314	220 314
				758 032	659 090
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Christer Björklund

Joachim Norelius

Kjell Lundqvist

Sören Risberg

Thomas Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Aldor Henriksson
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagahus i Borlänge, org.nr. 782800-1278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagahus i Borlänge för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hagahus i Borlänge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aldor Henriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Hagahus i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL LUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:38:58



CHRISTER BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 14:31:12



THOMAS AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:37:22



SÖREN RISBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:22:37



JOACHIM NORELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:56:16



ALDOR HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 12:58:48



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:46:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Hagahus i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALDOR HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 13:00:22



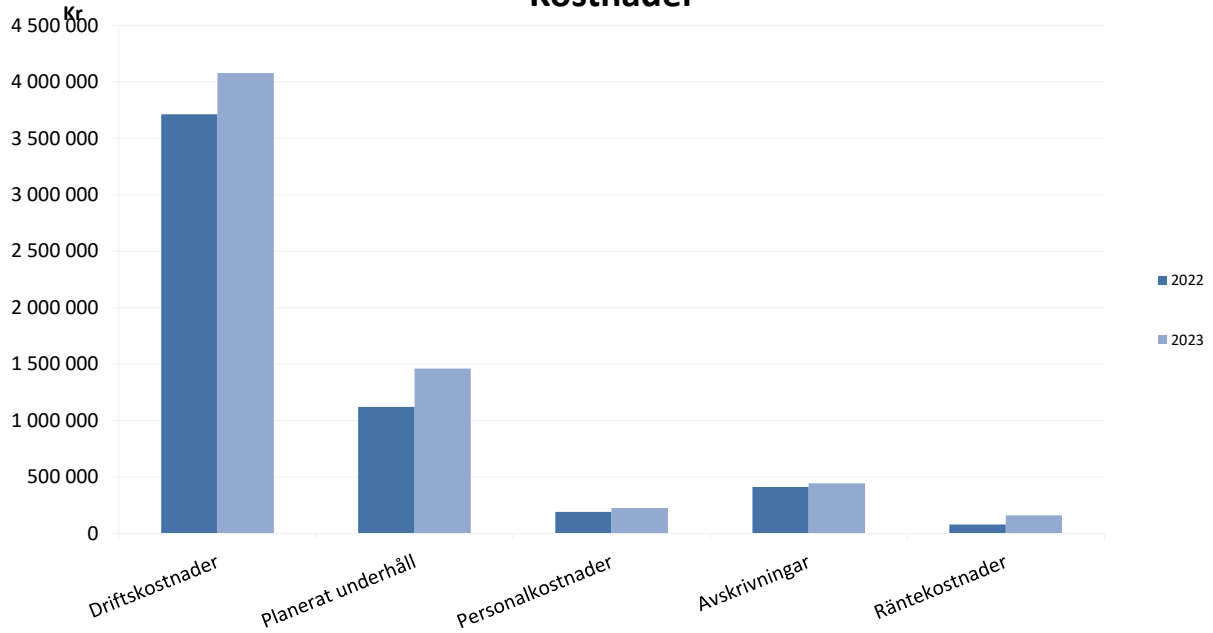
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

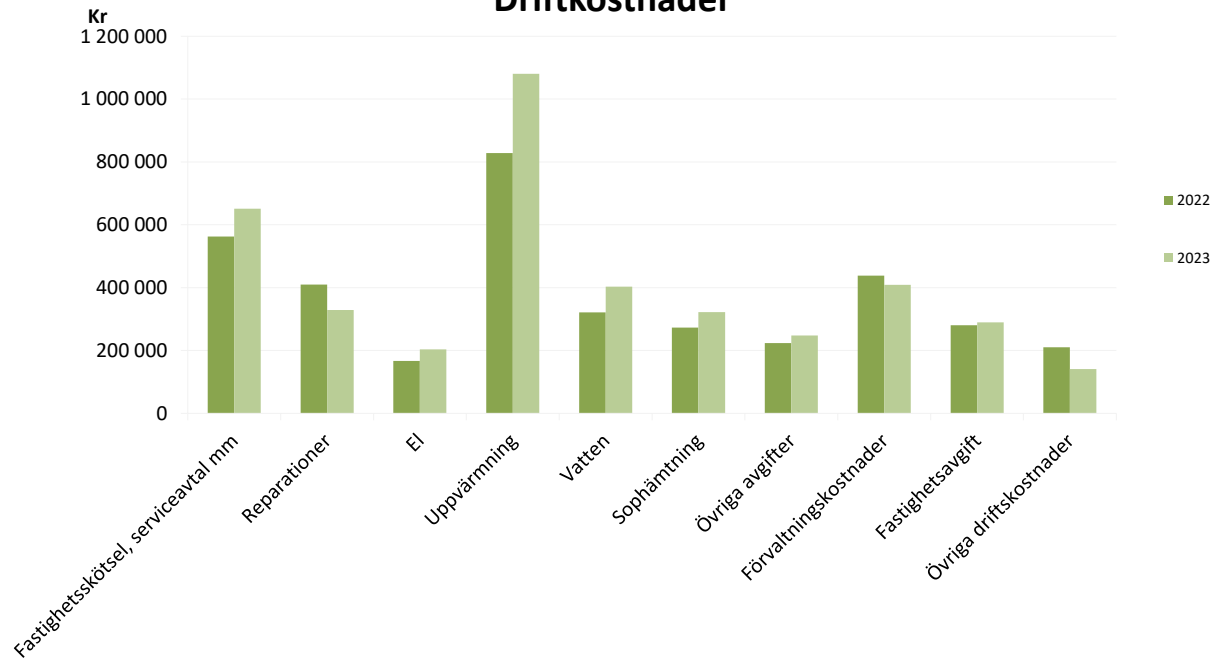
E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:48:01



Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Hagahus i Borlänge



75

KR/KVM

SPARANDE



694

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



182

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



483

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 75 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 694 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 1%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 182 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 483 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.