



ÅRSREDOVISNING 2023
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 antingen är irrelevant för respektive år eller inte beräknats retroaktivt. Kursiv stil anger nyckeltal som krävs enligt årsredovisningslagen från och med 2024. Övriga nyckeltal är föreningens egna.

Ekonomiska nyckeltal

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Redovisningsprincip | K3 | K3 | K3 | K3 | K3 |
| Nettoomsättning (kkkr) | 31 044 | 28 380 | 28 677 | 27 827 | 27 204 |
| Resultat efter finansiella poster (kkkr) | -5 941 | -6 822 | -4 907 | +524 | -5 024 |
| Eget kapital (kkkr) | 443 155 | 437 656 | 421 929 | 416 830 | 405 742 |
| Soliditet | 62 % | 60 % | 58 % | 57 % | 56 % |
| Kassaflöde löpande verksamhet (kkkr) | +6 507 | - | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av rörelseintäkterna | 67 % | 61% | 60% | 60% | 57% |
| Uttagen årsavgift (kr/kvm bostadsrättsyta) | 766 | - | - | - | - |
| Energikostnad (kr/kvm bostadsyta/år) | 193 | 184 | 195 | 163* | 200 |
| (kr/kvm upplåtbar yta/år) | 145 | - | - | - | - |
| Sparande (kr/kvm bostadsyta/år) | 263 | 221 | 275 | 286 | 169 |
| (kr/kvm upplåtbar yta/år) | 198 | - | - | - | - |
| Belåning (kr/kvm bostadsrättsyta) | 9 612 | - | - | - | - |
| (kr/kvm bostadsyta) | 8 303 | 8 824 | 9 343 | 9 752 | 9 603 |
| (kr/kvm upplåtbar yta) | 6 230 | - | - | - | - |
| Amorteringstakt | 5,9% | 5,2 % | 4,2 % | -0,7 % | -9,2 % |
| Räntekänslighet | 12,5% | 16,4 % | 17,6 % | 18,5% | 20,0% |
| Antal bostadsrättsöverlåtelse | 20 | 34 | 41 | 33 | 19 |
| Storleksvägt överlåtelsepris (kr/kvm) | 42 432 | 47 693 | 46 180 | 44 946 | 45 513 |

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

Förvaltning

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|-------------|--------|--------|--------|--------|
| Antal bostadsrätter vid årsslut | 386 | 380 | 373 | 369 | 365 |
| Antal hyresrätter vid årsslut | 63 | 69 | 74 | 77 | 81 |
| Bostadsrättsyta vid årsslut (kvm) | 27 946 | - | - | - | - |
| Total bostadsyta vid årsslut (kvm) | 32 350 | 32 350 | 32 282 | 32 237 | 32 237 |
| Upplåtbar yta vid årsslut (kvm) | 43 113 | - | - | - | - |
| Beslutad årsavgift (kr/kvm/år) | 732 | 636 | 636 | 636 | 593 |
| Elavgift IMD april-oktober (kr/kWh) | 1,40 / 1,45 | 1,35 | 1,35 | 1,30 | 1,30 |
| Elavgift IMD november-mars (kr/kWh) | 1,60 / 1,75 | 1,65 | 1,65 | 1,65 | 1,65 |
| Garageplats boende (kr/mån) | 624 | 600 | 580 | 560 | 540 |
| Burplats boende (kr/mån) | 740 | 712 | 688 | 664 | 640 |
| Laddplats boende (kr/mån) | 740 | 712 | 688 | 664 | 640 |

Energiförbrukning

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Fjärrvärme (MWh) | 3 626 | 3 405 | 3 724 | 3 247 | 3 643 |
| Fjärrvärme normalårskorr. (MWh) | 3 606 | 3 495 | 3 795 | 3 784 | 3 953 |
| Inköpt el på fastighetsabb. (MWh) | 1 718 | 1 730 | 1 868 | 1 934 | 2 015 |
| - varav IMD lägenheter, lokaler (MWh) | 997 | 1 033 | 1 127 | 1 075 | 1 144 |
| - varav IMD laddstolpar garage (MWh) | 37 | 25 | 28 | 10 | 1 |
| - varav fastighetsel (MWh) | 684 | 672 | 713 | 849 | 870 |

Innehåll

| | | | |
|--|-----------|--|-----------|
| Flerårsöversikt | 2 | Källargångarna | 12 |
| Ekonomiska nyckeltal | 2 | Vattenskador | 13 |
| Förvaltning | 2 | Övrigt | 13 |
| Energiförbrukning | 2 | Ekonomi | 14 |
| Ordlista | 4 | Diagram: Intäkter och kostnader 2019-2023 | 14 |
| Om föreningen..... | 5 | Diagram: Kassaflöde | 15 |
| Fastigheter | 5 | Diagram: Fastighetslån 2011-2023..... | 15 |
| Styrelse och revisorer..... | 6 | Större avvikelser jämfört med budget | 15 |
| Firmatecknare | 6 | Fastränteplacering..... | 16 |
| Valberedning | 6 | Ombindning av lån | 16 |
| Arbetsgrupper | 6 | Diagram: Bindningstid för lån..... | 17 |
| Förvaltning | 7 | Frivillig moms skyldighet | 17 |
| Föreningsstämma..... | 7 | Sålda tomställda och ombyggda lägenheter | 17 |
| Förvaltning och fastighetskötare | 7 | Prisutveckling lägenheter | 17 |
| Hagalunds samfällighet | 7 | Diagram: Lägenhetsförsäljningar 2015–2023 ... | 18 |
| Medlems- och styrelseaktiviteter | 7 | Kommentarer runt årets resultat | 18 |
| Trygghetsarbete | 7 | Framtida ekonomisk utveckling | 19 |
| Boendemiljö | 7 | Förslag till behandling av redovisat resultat | 19 |
| Styrelsens arbetsordning och årshjul | 8 | Resultaträkning | 20 |
| Planer, policyer och information..... | 8 | Balansräkning | 21 |
| Hyresförhandling | 8 | Tillgångar | 21 |
| Årsavgifter och garagehyror..... | 8 | Eget kapital och skulder | 22 |
| Översyn av andrahandsuthyrningar..... | 8 | Kassaflödesanalys | 23 |
| Större konstaterade kundförluster | 8 | Tilläggsupplysningar..... | 24 |
| Allmänt lokalhyresgäster..... | 8 | Redovisnings- och värderingsprinciper | 24 |
| Uthyrning av lokaler, förråd och garageplatser .. | 9 | Allmänna upplysningar | 24 |
| Tunnelbanans gröna linje | 9 | Intäktsredovisning | 24 |
| Uppsagda avtal och nya upphandlingar | 10 | Fond för yttre underhåll | 24 |
| Huvudleverantörer | 10 | Anläggningstillgångar | 24 |
| Underhåll och reparationer | 11 | Skatter | 24 |
| Större genomfört och planerat underhåll..... | 11 | Nyckeltalsdefinitioner | 25 |
| Stambytesprojektet..... | 12 | Noter..... | 25 |
| Ventilation och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 12 | Underskrifter | 29 |
| Utveckling av nya lägenheter, lokaler och andra ytor | 12 | Revisionsberättelse..... | 30 |
| Brandskyddsåtgärder | 12 | | |

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 pant – 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> |

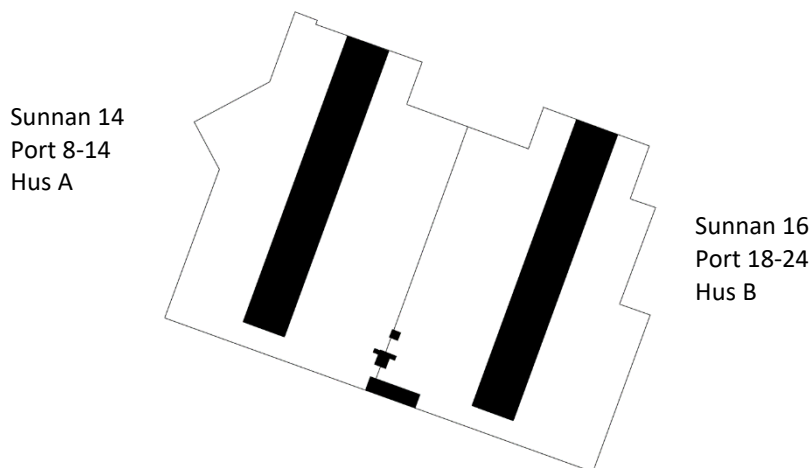
| Fördelning lokaler | Antal | Total area |
|---|-------|------------|
| Kontorslokaler för uthyrning | 3 | 480 kvm |
| Föreningslokal och expedition/styrelserum | 2 | 83 kvm |
| Uthyrbara förråd, källarlokal mm | ca 30 | ca 500 kvm |

| 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 bostadsrättshavare värme, vatten, bredband samt tillgång till tvättstuga och grovtvättstuga.

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 – 7/6 2023 | 8/6 – 31/12 2023 |
|------------------------------|--|---|
| Ordförande | Ulrika Gullo | Ulrika Gullo |
| Vice ordförande | André Gustafsson | André Gustafsson |
| Kassör | Magnus Persson | Magnus Persson* |
| Sekreterare | Sara Dreijer | Sara Dreijer |
| Ledamöter | Rebecka Sahlin Biran Zhang Simon Josefsson | Biran Zhang* Simon Josefsson Liselott Andrén* |
| Suppleanter | Johan Gunnarson Janis Sundin Bekir Gül | Nurten Duru Sigrid Abenius Jignesh Malde |
| * Vald som ledamot på två år | | |
| Auktoriserad revisor | Anders Slättås J A Revision KB | Anders Slättås J A Revision KB |
| Internrevisorer | Johan Ankarklev | Gustav Rylander Yassine Qrimeche |

Firmatecknare

| | |
|-------------|---|
| 1/1 – 7/6 | Ulrika Gullo, Magnus Persson och André Gustafsson, två i förening |
| 8/6 – 31/12 | Ulrika Gullo, Magnus Persson och André Gustafsson, två i förening |

Valberedning

Vid stämman valdes Anders Norrlid, Peder Christersson och Erika Jarnhäll 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:

Aktiva hela året

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

Aktiva under del av året*

Garage (januari)
Genomgång stadgar (januari - maj)
Boendemiljön (januari – juni)

* I slutet av 2022 beslutade styrelsen att överlåta garageköhantering till vår ekonomiska förvaltare Storholmen och arbetsgruppen Garage lades ner efter överlämning av uppgifter i början på 2023. Arbetet inom gruppen Boendemiljö har alltmer övergått till fastighetsförvaltaren HSB, varför styrelsen beslutade att avsluta gruppen under 2023.



Förvaltning

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 7:e juni 2023 på Restaurang Industrivägen 1 i Solna. Styrelsen lade fram en proposition gällande uppdatering av föreningens stadgar. Inga motioner hade inkommit.

Förvaltning och fastighetsskötare

Under året har HSB ansvarat för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Storholmen Förvaltning har ansvarat för ekonomisk förvaltning.

Hagalunds samfällighet

BRF Hagalunden är med en andel av 16/102 medlem i Hagalunds samfällighetsförening och har alltid minst en ordinarie ledamot i samfällighetens styrelse. Samfälligheten ansvarar för skötsel och underhåll av gemensamma områden i delar av Hagalund, såsom snöröjning, skräpplockning och renoveringar av bland annat gångvägar, gångbroar och loftgångar.

Medlems- och styrelseaktiviteter

Sedan 2022 finns en Grannsamverkan i föreningen som startats av boende, och som styrelsen stöttar fortsatt. Den 10 juni anordnade föreningen tillsammans med Grannsamverkan en grillfest ute på gården för de boende. Syftet var bland annat att boende skulle få en möjlighet att träffa Grannsamverkan och lära sig om verksamheten.

Styrelsen har under året även varit aktiv i föreningen Ett Levande Hagalund med en ledamot i deras styrelse. Ett Levande Hagalund har förutom ordinarie verksamhet med musikcaféer, seniorträffar, påskägg-jakt och julgransplundring anordnat Hagalundsdagen med extra omfattande programverksamhet för att uppmärksamma Hagalunds 50-årsfirande. Det bjöds på tårta, musik- och dansuppvisningar, springtävling, ponnyridning med mera. Många lokala näringsidkare deltog med försäljning och aktiviteter.

Trygghetsarbete

Under 2023 upphandlade föreningen ett ambitiösare väktar- och bevakningsavtal. Den första oktober 2023 började Rapid Säkerhet AB som vår nya leverantör. Styrelserepresentanter har även under 2023 sedvanligt deltagit i de trygghetsvandringar som genomförts under ledning av polisen och Solna stad. Under 2023 installerades fler så kallade ljudskrämmor i entréer.

Föreningen var under 2023 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 fortsatt tillträde till BRF Hagalundens gemensamma utrymmen.

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

Boendemiljö

Styrelsen och förvaltaren har genomfört en översyn av boendemiljö för att identifiera eventuella brister och nödvändiga åtgärder. Dessa rundvandringar genomförs regelbundet och ligger till grund för många av de initiativ som genomförs i den löpande förvaltningen. På temat boendemiljö har styrelsen uppdaterat och med bilder förtydligat riktlinjer för renovering som påverkar el- och telekablar i lägenheter. Dessutom har en ny städfirma upphandlats för garaget.

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

Verksamhetsplan och Hållbarhetsplaner för 2024 finns tillgängliga på hemsidan under hagalunden.se/planer. Sammanfattningsvis kommer mycket av styrelsens arbete framöver att handla om förvaltning och ekonomisk långsiktighet, efter några år av stora investeringsprojekt. Det övergripande målet är som alltid att ur ett långsiktigt perspektiv ta hand om våra gemensamma fastigheter.

Vi har uppdaterat våra policydokument för Kamerabevakning, Renovering och Garageköhantering, även dessa finns tillgängliga på hemsidan: 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. 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

Strax efter årets slut har uppgörelse nåtts med Hyresgästföreningen om hyresförhandling för 2022 och 2023. Uppgörelsen landar på sammanlagt 5,82% hyreshöjning för bägge åren, vilken föreningen får ta ut från november 2023. Retroaktiv hyra kommer att debiteras under 2024.

Förhandling pågår fortfarande kring hyreshöjning avseende 2024.

Årsavgifter och garagehyror

Föreningen påverkas av ökande driftkostnader, och styrelsen har därför inför 2024 höjt årsavgifterna till 840 kr/kvm/år. Främst är det räntor, inflation, sophämtning, vatten och avlopp, fjärrvärme, elnätkostnader samt inflation i allmänhet som påverkat oss.

Garageavtalen medger en årlig höjning om upp till 4%. Styrelsen har inför 2024 beslutat om nya hyresnivåer för garaget från 1 januari 2024. I och med det är månadskostnaden för en vanlig plats på 648 kr/mån samt för en bur- eller laddplats på 768 kr/mån.

Översyn av andrahandsuthyrningar

Den ekonomiska förvaltaren Storholmen genomför årlig kontroll av giltiga och olovliga andrahandsuthyrningar. Anmodan har skickats till misstänkta olovliga andrahandsuthyrningar. Under 2023 återfick föreningen en lägenhet som olovligen hyrts ut i andra hand.

Större konstaterade kundförluster

Under 2022 vann föreningen i Hyresnämnden en tvist med en f.d. bostadshyresgäst, som hyrt ut i andra hand olovligt och inte betalat hyra. Detta gav föreningen en kostnad om 0,11 MSEK (miljoner kronor) under 2023 för städning och återställningsarbeten.

Föreningen har också nått en uppgörelse om att återfå en lägenhet från ett dödsbo, efter att rättsliga åtgärder inletts från föreningens sida. Även denna lägenhet lämnades tyvärr i ett skick som krävde såväl städning som återställning pga onormalt slitage. Kostnaden för föreningen för dessa åtgärder var 0,15 MSEK.

Allmänt lokalhyresgäster

Lokalhyresgäst i port 18 flyttade till mindre lokal i port 24 under året. Avtal sades upp gällande lokal med tredjehandshyresgäst. Under 2023 nådde föreningen förlikning i en mindre tvist med en lokalhyresgäst som deponerade hyror efter en vattenskada sommaren 2022.

Uthyrning av lokaler, förråd och garageplatser

Föreningen saknar fortfarande permanent hyresgäst i gavellokalen i port 8. Även gavellokalen i port 18 står numera tom, sedan vår tidigare hyresgäst fått ett tillfälligt kontrakt i kontorslokalen i port 24 istället. Gavellokalen i port 18 har sedan dess tillfälligt hyrts ut som evakueringslokal för Attendo. Arbeta pågår med att hitta nya långsiktiga hyresgäster för båda gavellokalerna.

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 renoveringarna av källargångarna. Tidigare antagen prislista gäller oförändrat inför kommande uthyrning.

Tunnelbanans gröna linje

Utbyggnad av tunnelbanans gröna linje från Odenplan till Arenastaden kommer påverka området under flera år framöver. Planerad öppning är 2028. 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 2023 har arbetet märkts av på flera sätt. Dels då arbetet med tunnelbaneuppgången utanför Hagalundsgatan 1-7 påbörjats, dels då tunnlar har sprängts rakt under våra fastigheter.

De byggnader som ligger nära tunnelbanebygget har besiktats före och efter byggarbetena för att säkerställa att inga skador uppstått under byggtiden. Dessutom har flera vibrationsmätare installerats i föreningens källarutrymmen både av Region Stockholm och av föreningen. Detta har varit viktigt för att kunna säkerställa att arbetena inte orsakar skada på våra fastigheter. Under 2023 kan styrelsen konstatera att vibrationerna hållits inom tillåtna gränsvärden. Region Stockholm har låtit utföra ett antal besiktningar i lägenheter där medlemmar anmält sprickor men enligt besiktningsutlåtandet är inga av dessa sprickor kopplade till sprängningar.



Uppsagda avtal och nya upphandlingar

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

Avtalsområde

Väktarrondering
Telefonabonnemang SMS-larm undercentral
Garagestädning

Tidigare leverantör

Securitas
-
CoreClean

Ny leverantör

Rapid (utökad omfattning av uppdraget)
Hallon
Tenal Fastighetservice

Huvudleverantörer

AB Henriksbergs Verkstäder
Alsa säkerhet AB
Arkitektkontor Nils Söderlund
BATAB Bygg & Akustikteknik
Besam Sverige AB
BST Brandskyddsteamet AB
Carl Fredrik's Måleri
EcoGuard AB
Energiverket Mälardalen AB
Envac Scandinavia AB
Fastighetsbyrån
Geniko Städ
Habitek Utemiljö AB
Hagalunds Samfällighetsförening
Handelsbanken
Hewark

HSB Riksförbund ek
HSB Stockholm
J A Revision KB
Jourmontör Securitas Sverige AB
Koraten Bygg AB
Larm Assistans Sverige AB
Länsförsäkringar Stockholm
MG5 EL & Säkerhet AB
Norrenergi AB
OAKS
Ownit Broadband AB
Rapid Säkerhet AB
Renstan & Co EI AB
St Eriks Hiss AB
SBAB Bank AB
Sita Sverige AB

Skadepartner AB
Skatteverket
Skellefteå Kraft AB
Solna Högtryckspolning AB
Solna Vatten AB
Stiftelsen Tryggare Sverige
Stockholm Ståldörrar AB (SECOR)
Storholmen Förvaltning AB
Svensk Röranalys AB
Söderkyl AB
Tarjas AB
Tele2
TSK
Täby Brandskyddsteknik AB
Vattenfall kundservice 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 | |
| Branddörrar i källargångar | 0,7 MSEK | 2020-2023 | |
| Kamera- och säkerhetssystem i garage | 1,3 MSEK | 2022-2023 | |
| BRF Hagalunden, pågående | Utgift cirka | Tid | Föregående |
| Gårdsbjälklag och gård | 50-80 MSEK | 2023-2027* | 1973 |
| Ny lägenhet i före detta lokal i port 24 | 0,7 MSEK | 2023-2024 | |
| Inredning miljöhus | 0,5-0,9 MSEK | 2023-2024 | 2007 |
| Utbyte kallvattenservis genom garage | 2-2,5 MSEK | 2024 | 1973 |
| BRF Hagalunden, planerat | Utgift cirka | Tid | Föregående |
| Nya lägenheter på vind | 5-8 MSEK | 2026-2030 | - |
| Tak, byte av tätskikt och brunnar | 4-5 MSEK | ca 2028 | 1997-1998 |
| Solceller på taken | 1-2 MSEK | ca 2028 | - |
| Renovering balkonger | 15 MSEK | ca 2029 | - |
| Renovering balkongdörrar och fönster | 10 MSEK | ca 2029 | - |

* Upphandling för förprojektering påbörjades redan under 2023, planerat genomförande 2026 eller 2027.

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 genomförda VVS-, bygg- och el-arbetena, enligt avtal med Byggmästargruppen AB (BMG). Om det uppstår fel efter avtalad garantibesiktning så ska medlemmen göra en felanmälan till HSB Fastighetsförvaltare som bedömer felet och hanterar ärendet vidare.

Under 2023 har ett garantifel åtgärdats i port 8. I övriga har inga större åtgärder skett till följd av stambytet. En regelrätt stamspolning genomfördes för lägenheter och samlingsledningar.

Ventilation och obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Föreningen genomförde regelmässiga OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) i lägenheter och lokaler under 2023 utan större anmärkningar. Ny planerad OVK kommer utföras under 2026. En trasig fläktmotor har blivit utbytt i garaget.

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 arbeta med under 2023.

Miljöstugan – Föreningen kommer att under kontrollerade former öppna miljöstugan på innergården under 2024. Detta efter att staten ställer högre krav på att fastighetsägare under 2024 ska tillhandahålla fastighetsnära insamling av framför allt matavfall. Från och med 2027 kommer detta krav utökas för att även inkludera fastighetsnära insamling av förpackningar av papper, plast, glas och metall.

Till följd av detta beslut har styrelsen låtit iordningsställa miljöstugan och tagit fram en rekommenderad layout tillsammans med Prezero. Miljöstugan planeras att tas i bruk under 2024 och kommer då ske på ett sätt så att sortering inte vansköts. Sedan Solna stad stängde återvinningsstationen på Hagalundsgatan har styrelsen noterat att våra boende i ännu större utsträckning slänger föremål som absolut inte hör hemma i våra sopnedkast, exempelvis stora förpackningar och grovavfall. Tyvärr resulterar det i flertalet sopstopp och onödiga kostnader för föreningen. Förhoppningen är att detta problem minskar i samband med återöppnandet av miljöstugan.

Föreningslokalen – Föreningslokalen var fortsatt stängd under 2023 och styrelsen driver en utredning för vilka regler och rutiner som ska gälla vid en kommande återöppning. Dessutom finns ett behov av en mindre renovering och under 2023 installerades ett nytt ventilationsaggregat.

Källarutrymmen – Styrelsen har identifierat flertalet tomma utrymmen i källaren där rensning pågår för framtida hyresgäster och intäkter.

Brandskyddsåtgärder

Styrelsen har under 2023 fortsatt arbetet med brandskyddsåtgärder i form av att installera 35 dörrstängare på källardörrar. Tidigare åtgärder inkluderar uppställning av nya branddörrar med magnetkontakt i källargångarna, blyxtljus vid sprinklerservicen, nya sprinklerhuvuden, och utbyta nödutrymnings- och LED-armaturer i garage ÖK/UK, samt sprinklerförsedda förråd i källaren.

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.

Vattenskador

Fleralet vattenskador har åtgärdats under 2023, bland annat en dagvattenläcka i schakt och takbrunn vid port 12 som åtgärdades i början av 2023.

Tyvär är flera av övriga vattenskador dock kopplade till läckage av avloppsvatten, som uppstått på grund av att boende spolrar ner föremål i toaletten som orsakar stamstopp. Det handlar bland annat om våtservetter. Flera av våra lägenheter, lokaler och källarutrymmen har blivit översvämmade under 2023 vilket innebär en stor onödig kostnad för föreningen.

Övrigt

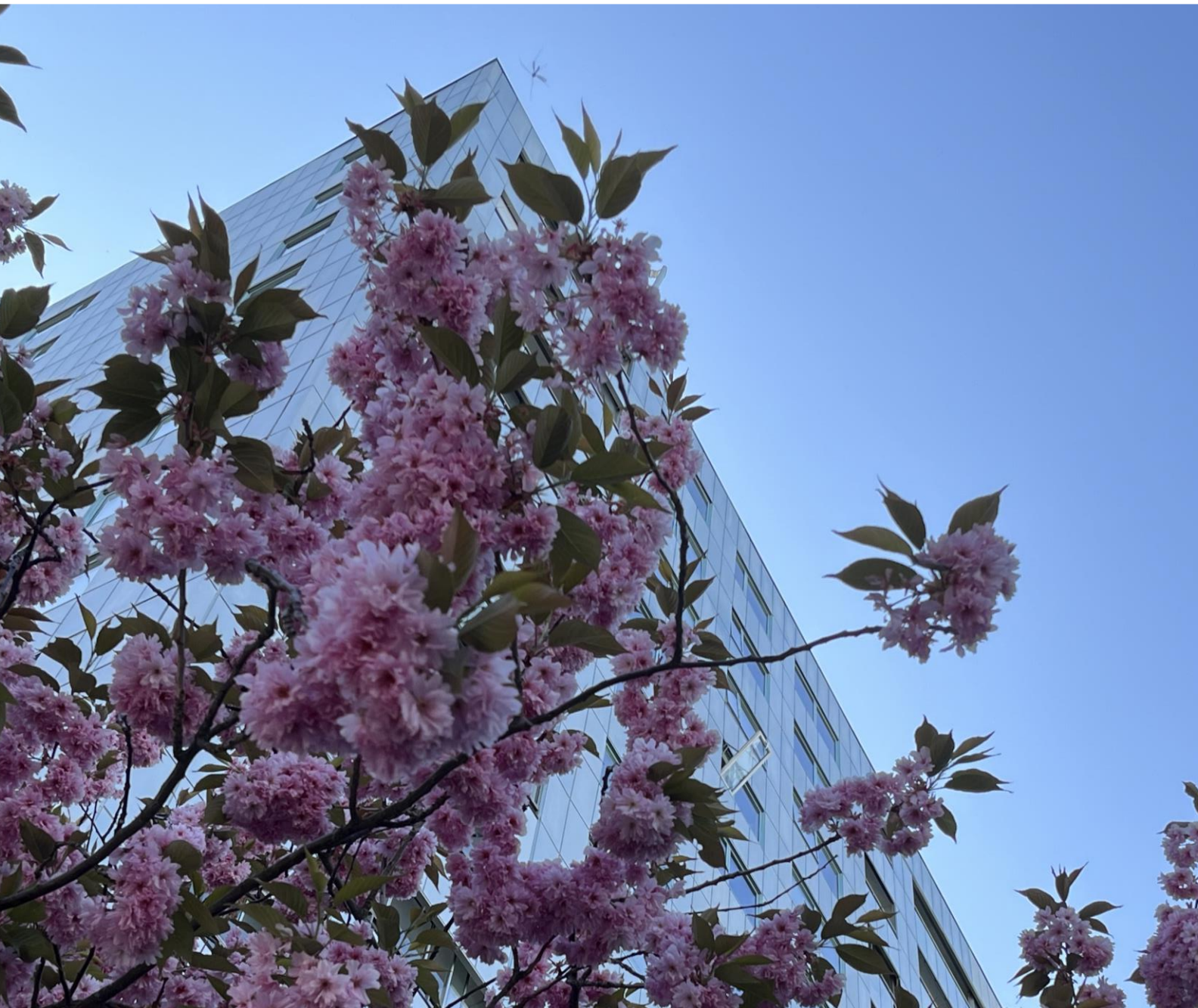
Utöver ovan nämnda aktiviteter och händelser så finns det avslutningsvis ett antal övriga saker värda att nämna från 2023:

Styrelsen har förberett för renovering av gårdsbjälklaget genom att samla in offerter på förstudier av projektet. Planeringsfasen av projektet planeras påbörjas under 2024.

Sättningsprickor har identifierats i väggar vid port 22. En konstruktör har under året besiktat sättningarna och tagit fram en plan för åtgärder, som fortsatt löper under 2024.

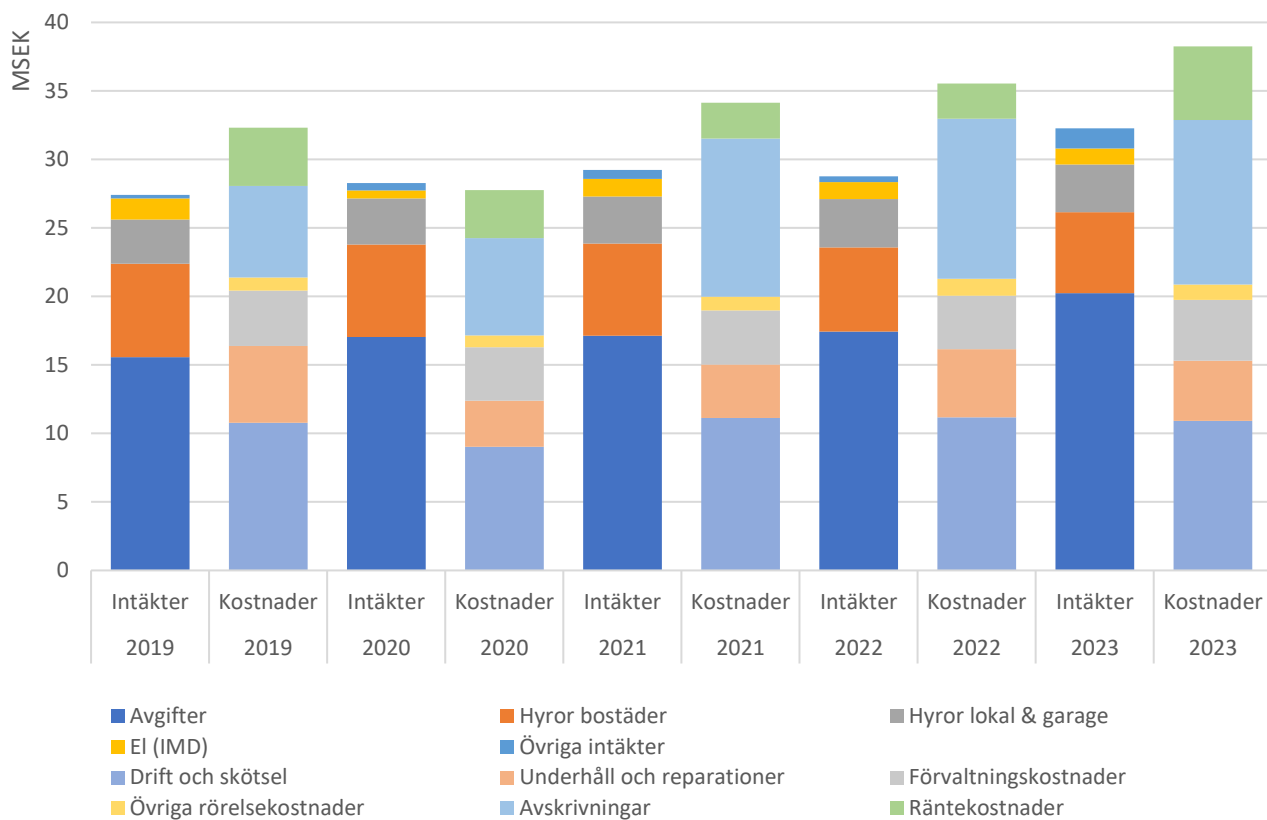
Skyltar har satts upp i huvudsak i våra källarutrymmen, i syfte att tydligt markera framför allt utrymningsvägar och trapphus, förråd och fjärrvärmecentral. Under 2024 kommer skyltning fortsätta av stammar och ventiler för att snabbt kunna stänga av vatten till delar av fastigheterna, till exempel i de fall en läcka har identifierats.

Under våren 2022 inventerades våra skyddsrum av en extern part. Därefter har kompletteringar av skyddsrumsmaterial samt smärre renoveringar genomförts under 2023. Våra skyddsrum är nu i fullgott skick med komplett utrustning.



Ekonomi

Diagram: Intäkter och kostnader 2019-2023



3

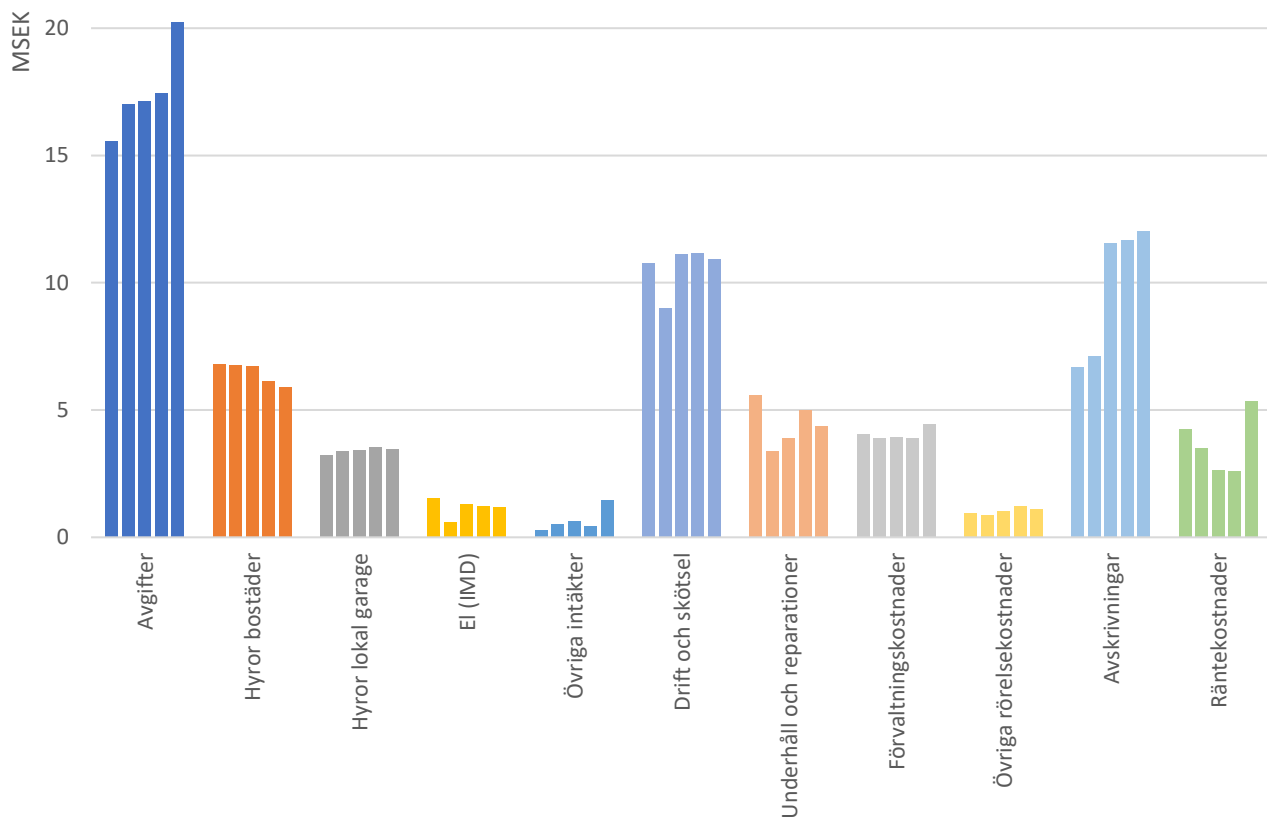
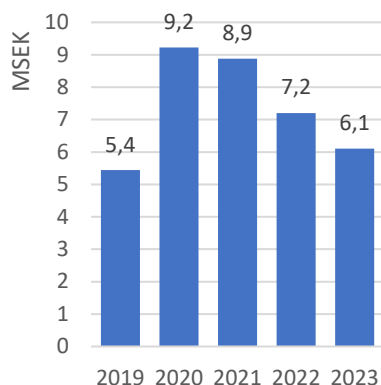
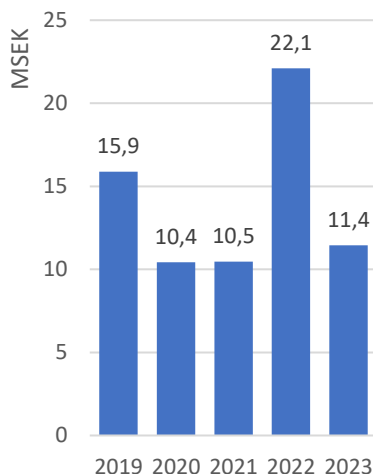


Diagram: Kassaflöde

Löpande verksamhet
före ändring av
rörelsekapital

Nyupplåtelser



Investeringar

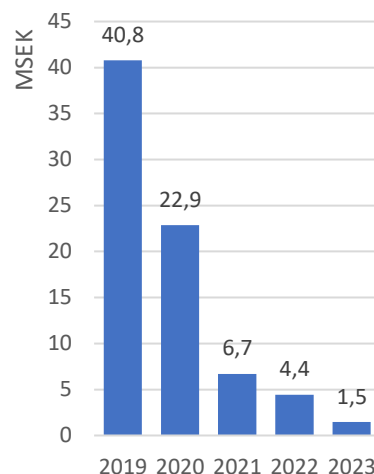
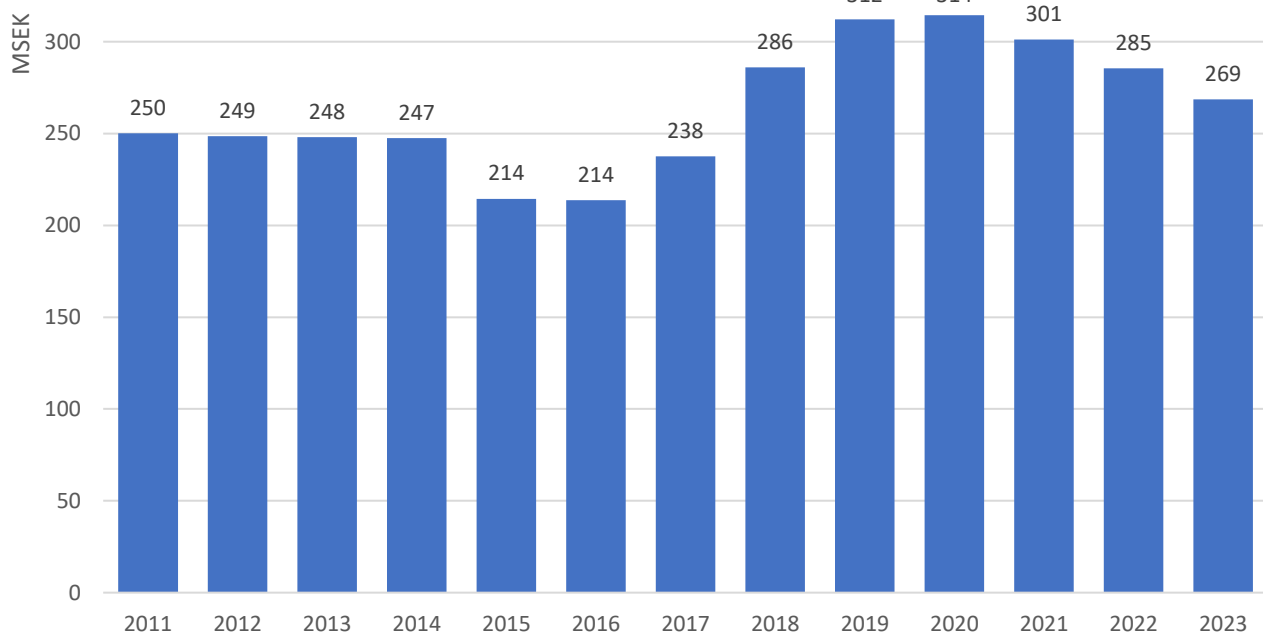


Diagram: Fastighetslån 2011-2023



Större avvikelser jämfört med budget

Styrelsen har under året arbetat med ett budgeterat resultat på -5,1 miljoner kronor (MSEK). Det faktiska resultatutfallet, -5,9 MSEK, är cirka 0,85 MSEK sämre än budget. Differensen kan i första hand förklaras av följande större avvikelser mot budget:

- Bostadshyror uppgick till 6,0 MSEK jämfört med budgeterade 6,5 MSEK. Detta orsakades bland annat av flera avflyttningar, som lett till att lägenheterna istället kunnat upplåtas med bostadsrätt. Att hyreshöjningen för 2023 kom att ske så sent som november bidrog också.
- Elavgifter för bostäder uppgick till 1,2 MSEK gentemot budgeterade 1,4 MSEK. Förbrukningen har sjunkit, sannolikt till följd av att fler blivit medvetna om sin elanvändning när elpriserna ökat i samhället, även om de inte gjort det för oss i föreningen.
- Uteblivna hyror för lokaler har ökat och uppgår till knappt 0,5 MSEK. Bägge gavellokalerna har i år varit vakanta.

- Övriga fakturerade kostnader har uppgått till 0,83 MSEK istället för budgeterade 0,15 MSEK. Bidragit har flera större skador som vidarefakturerats.
- Övriga ersättningar och intäkter uppgick till 0,1 MSEK, jämfört med budgeterade 0,9 MSEK. Styrelsen hade räknat med att föreningen skulle vara berättigat till statligt elstöd för de höga elkostnaderna vintern 2021/2022, men det visade sig att vi inte hade rätt att söka ersättning då vi haft fastprisavtal.
- El understiger budget. Kostnaden blev 2,1 MSEK, medan budgeten var 2,8 MSEK. Förbrukningen har markant gått ner.
- Fjärrvärme däremot överstiger budget. 3,5 MSEK blev utfallet mot budgeterat 2,9 MSEK. Året har varit kallt vilket dragit upp förbrukningen.
- Sophämtning och renhållning har varit billigare än budgeterat, 0,8 MSEK mot budget 0,96 MSEK.
- Reparation av tak har dragit över budget. Avsatt var 0,02 MSEK för mindre åtgärder. Den stora dagvattensskadan gör att utfallet blir 0,23 MSEK.
- Reparation av vattenskadorna i övrigt har också dragit över budgeten, 0,15 MSEK rejält. Utfallet blev 0,48 MSEK.
- Underhållsåtgärder i bostäder har överskridit budget. Det är både åtgärder i hyresrätter och i bostadsrätter till försäljning som ingår. Bland de senare finns några som återlämnats till föreningen i mycket dåligt skick. Budget var 0,25 MSEK, utfallet blev 0,54 MSEK.
- Underhållsåtgärder i lokaler för uthyrning hade en budget om 0,43 MSEK där bara 0,2 MSEK användes.
- Budgeterade åtgärder i brand-/säkerhetsinstallationer är inte genomförda varför budgeten om 0,16 MSEK inte använts.
- Underhållsåtgärder i övriga fastighetsgemensamma utrymmen uppgick till 0,04 MSEK mot budgeterat 0,16 MSEK.
- Underhållsåtgärder i ventilationssystemet kostade 0,24 MSEK mot budgeterade 0,09 MSEK.
- Underhållsåtgärder på tak övergick budget (0,23 MSEK mot planerat 0,04 MSEK), medan budgeten för fasad om 0,1 MSEK inte användes.
- Kostnaden för extra uppdrag hos ekonomiska förvaltaren har övergått budget, och kostat 0,43 MSEK mot budgeterat 0,18 MSEK. Fler uppdrag har lagts på dem.
- Konstaterade kundförluster uppgår till 0,19 MSEK, budget saknades. Årets kostnader har ökat av att föreningen återtagit två fd hyresrätter i mycket dåligt skick, där vi inte kunnat få betalning för onormalt slitage eller saneringsstädning av tidigare lägenhetsinnehavare.
- Avskrivningarna ligger något under budget. Totalt 12,0 MSEK mot budgeterade 12,3 MSEK.

Fastränteplacering

I slutet av året beslutade styrelsen att placera 4 MSEK på fasträntekonto över en tidsperiod om 3 månader, i väntan på möjlighet att använda pengarna för extra amortering i samband med villkorsändring. Då fasträntekontot ger en fast ränta om 4,15% ger detta bättre ränta än om pengarna hade placerats på vanligt sparkonto.

Ombindning av lån

Under året har föreningen haft villkorsförändring för totalt 4 lån omfattande sammanlagt 54,9 MSEK. Två av dessa lån har flyttats från SBAB till Handelsbanken. Sammanlagt har extra amortering genomförts utöver planenliga om 14 MSEK. Styrelsen har i samband med ombindningstillfällena därutöver beslutat att utöka de planenliga amorteringarna. Bindningstider har valts utifrån föreningens lånepolicy, vilket gjort att bindningstiderna spridits ut för att minska föreningens ränterisk. Räntorna har under året fortsatt att stiga, vilket påverkar föreningen tydligt ekonomiskt.

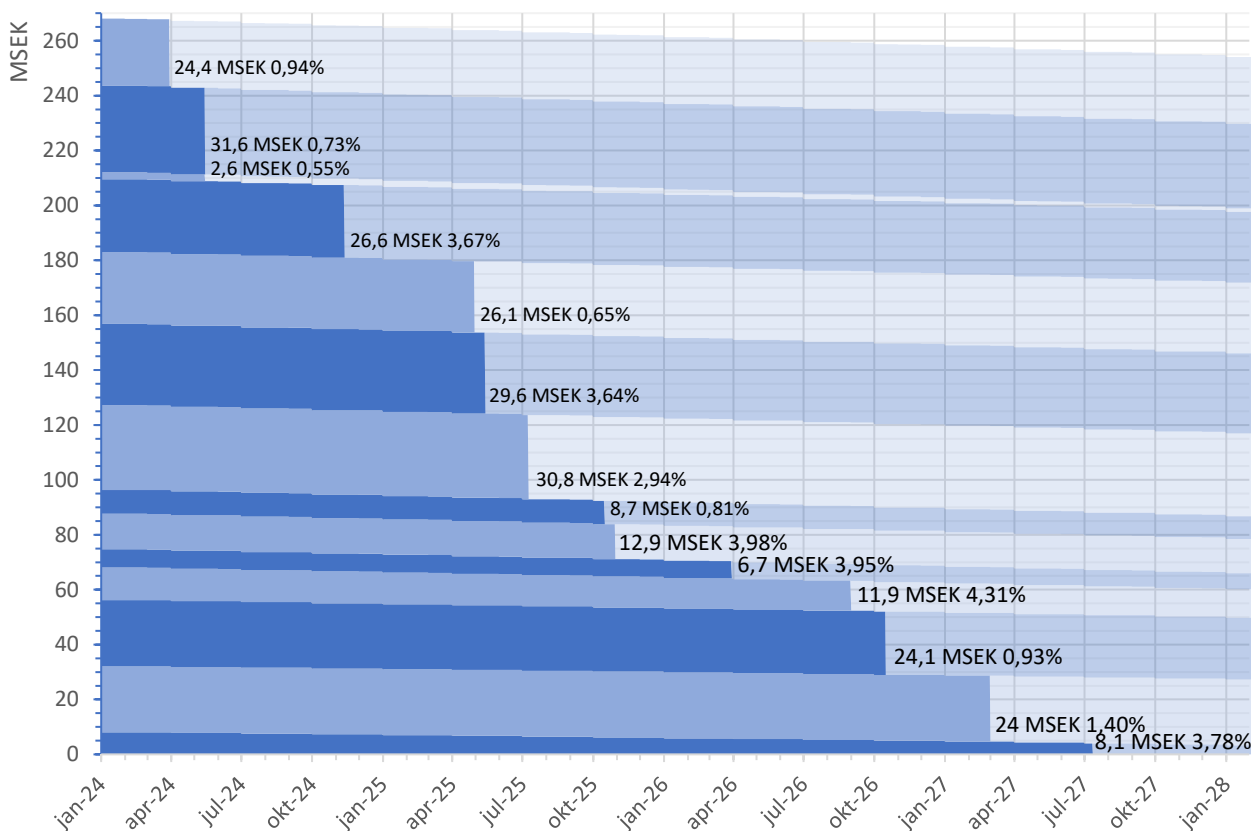
| Ombundna lån Långivare | Datum för villkorsändr. | Räntesats initialt | Räntevillkor | Extra amortering | Lånebelopp efter ombindning |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------|---------------------|--------------------------------|
| SBAB | 2023-01-10 | 3,78% | 4 år | 5 000 000 | 9 065 280 |
| SBAB | 2023-03-16 | - | - | * | - |
| Stadshypotek | | 3,95% | 3 år | 3 000 000* | 6 834 282 |
| Stadshypotek | 2023-04-30 | 3,98% | 3 år | - | 13 000 553 |
| SBAB | 2023-09-05 | - | - | * | |
| Stadshypotek | | 4,31% | 3 år | 6 000 000* | 12 000 000 |

* Lånen har lösts på villkorsändringsdagen och ersatts med nyupptagna lån hos Stadshypotek. I samband med flytten amorterades 3 MSEK respektive 6 MSEK extra.

Efter årsskiftet las ett lån om 24,4 MSEK om 2024-03-30. Lånet amorterades extra med 4 MSEK och fick en ny ränta om 3,67% samt en ny löptid om 2 år.

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 2023. 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 tre före detta hyreslägenheter för totalt 8,745 MSEK. Se översikt i tabell nedan. Föreningen hade vid årets slut 63 ej ombildade lägenheter som är en stor oredovisad tillgång.

| Lägenhet | Yta | Antal rum | Tillträde | Köpeskilling | Pris kr/kvm | |
|----------|-----|-----------|------------|--------------|-------------|--------------------|
| 12-1601 | 67 | 3 | 2023-01-27 | 2 695 000 | 40 224 | Avtal tecknat 2022 |
| 22-2301 | 89 | 4 | 2023-07-03 | 3 695 000 | 41 517 | |
| 24-1902 | 59 | 2 | 2023-09-22 | 2 610 000 | 44 237 | |
| 14-1803 | 59 | 2 | 2023-12-01 | 2 440 000 | 41 356 | |

Totalt tillträdda under året 11 440 000

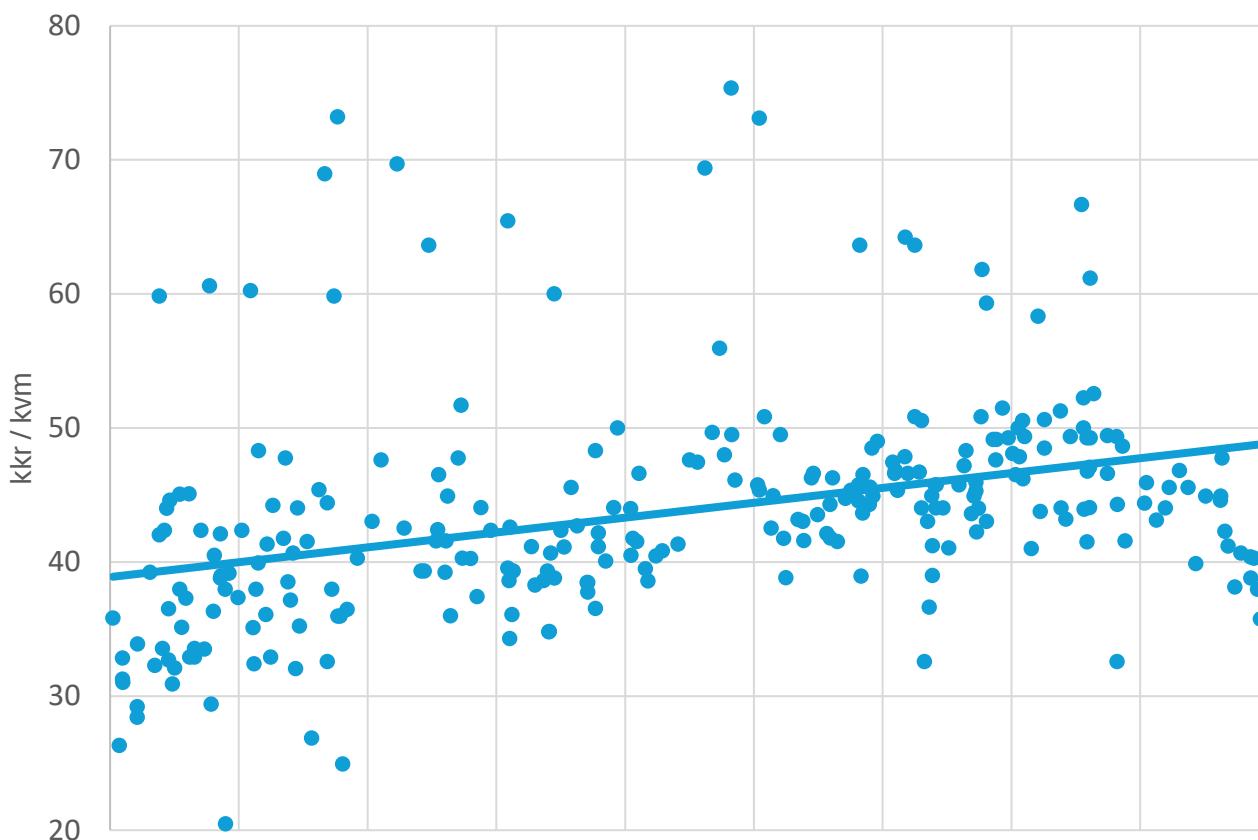
Prisutveckling lägenheter

Värdet på våra lägenheter har stor betydelse inte bara för varje enskild bostadsrättsinnehavare, 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 2023 gjordes 21 överlåtelser av bostadsrätter i föreningen, med ett storleksvägt medelpris på 42 432 kr/kvm. Under 2023 skedde en tydlig minskning av medelpriserna i föreningen.

Diagram: Lägenhetsförsäljningar 2015–2023

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 2-4 % årligen.



Kommentarer runt årets resultat

Vi lägger ett ekonomiskt utmanande år till handlingarna. Inflation, räntehöjningar, och höjda taxor för särskilt sophämtning, vatten/avlopp samt elnät anstränger föreningens ekonomi. Det är styrelsens bedömning att många kostnader det senaste året gått upp för att nu verka stabilisera sig på en ny, högre nivå, vilket tyvärr påverkat föreningen under det gångna året. Trots att vi höjt årsavgifterna för medlemmar och garagehyrorna, så gör vi en avsevärt större förlust än budgeterat på -5,9 MSEK.

Trots att föreningen visar ett signifikant negativt resultat, bedömer styrelsen att föreningen har 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 2023 till +6,5 MSEK. Det är tionde året i rad som föreningen har ett positivt löpande kassaflöde. Därutöver bidrar nyupplåtna bostadsrätter med ett positivt kassaflöde om +11,4 MSEK, vilket inte är resultatpåverkande. Tillsammans innebär dessa två likviditetsströmmar goda möjligheter att finansiera drift och också låneamorteringar. De ännu ej ombildade hyresrätterna är en stor dold tillgång som kommer bidra ekonomiskt framgent.

Tyvärr tvingades föreningen ändå under slutet av året, utifrån långsiktiga budgetprognoser fram till 2035, att för andra året i rad justera årsavgifterna för att möta ökande räntesatser och kostnadsnivåer på ett långsiktigt sätt. Det är också många andra bostadsrättsföreningarna som i dagens förutsättningar nödgas ta samma beslut som oss. Styrelsen beaktar och följer läget. Den faktor som allra mest bidragit till att vi behövt höja avgifterna är de kraftigt och snabbt ökande räntorna, vilket slagit igenom på föreningens ekonomi. Genom att lägga upp aggressiva planerliga amorteringsplaner för våra ombundna lån, och därtill frekvent amortera extra när det är möjligt för oss, är föreningens strategi att minska belåningsnivån och därmed föreningens känslighet för räntesatsen.

Framtida ekonomisk utveckling

Trots den ökade ekonomiska osäkerheten som råder i världen idag, ser styrelsen fortsatt 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. Vår bedömning är att bilden nu är mer utmanande än den var för ett år sen.

De hastigt stigande räntorna har tydligt slått mot föreningens ekonomiska ställning, och påverkar oss med ökande kostnader. Eftersom vi har en tydlig policy att sprida ut bindningstiderna för föreningens lån, så kommer effekten trappstegsvis efterhand och inte i ett slag.

Under de närmaste fem åren finns det ett stort projekt som styrelsen bedömer kommer kräva nyupplåning för att finansiera. Det är den stora renoveringen av garagetaket / gårdsbjälklaget, med ny utemiljö. Senaste prognos för genomförande är att det kommer ske 2026/2027. Utöver detta stora projekt, är planen att i övrigt tydligt ha en strategi som går ut på att amortera och sänka föreningens belåning. Övriga projekt under femårsperioden beräknas idag kunna finansieras via löpande kassaflöde istället för utökade kassabelåning.

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, 63 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. Under 2022 har bostadsmarknaden varit avstannande, både vad gäller prisnivåer och omsättningshastighet. När ekonomin är osäker, är det helt enkelt få som vågar köpa. Vår förhoppning är att de gröna skott i ekonomin som kunnat ses under inledningen av 2024 gör att marknaden åter tar fart.

Vid årsskiftet uppgår fastighetslånen till 269 MSEK, det vill säga 8 303 kr/kvm bostadsyta. Det är en medelhög belåning och föreningens fokus ligger fortsatt på att belåningen ska amorteras ner och kostnadsnivåerna sänkas.

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 2023. Denna genomfördes vid årsskiftet till 2024. Beslutet fattades utifrån långsiktiga prognoser och vad som då var känt om framtiden.

När budgeten för 2024 sattes, var det ännu inte klart om räntorna skulle fortsätta uppåt ytterligare. Därför budgeterades utifrån att nya lån skulle få en räntesats om 5%. I skrivande stund (våren 2024) är det snarare frågan om vi kommer se en första räntesänkning från Riksbanken. Redan nu har längre marknadsräntor sjunkit jämfört med hösten, vilket tydligt är till vår fördel ekonomiskt. 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.
- Inriktning och utgift för den kommande investeringen i gårdsbjälklag och innergård.
- 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.
- Kostnadsutveckling för inköpta tjänster och varor i övrigt.

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

| | |
|------------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -52 625 097 |
| årets resultat | -5 940 821 |
| | -58 565 918 |
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -58 565 918 |

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

Resultaträkning

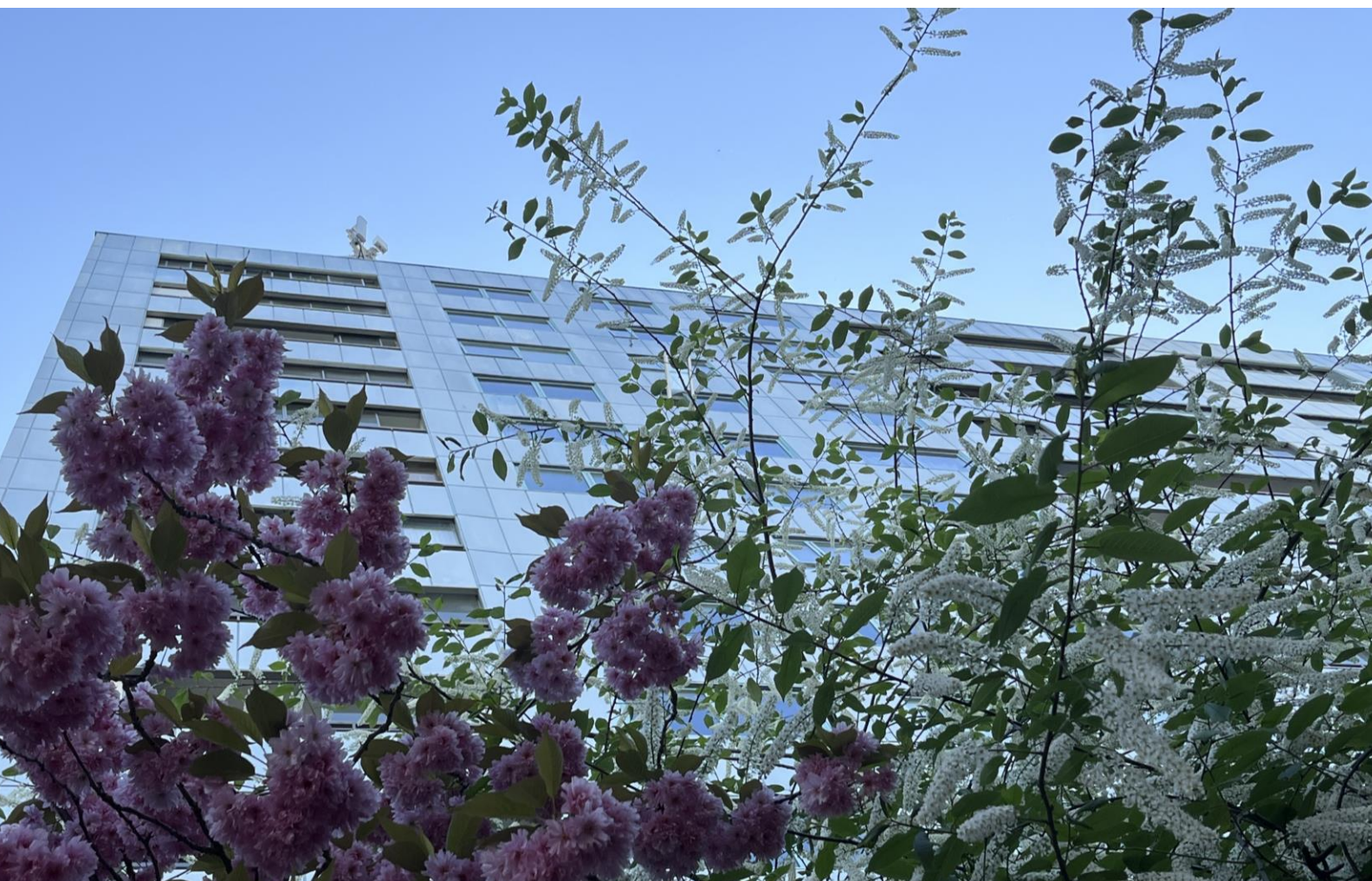
| | Not | 2023 | 2022 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 31 044 417 | 28 380 441 |
| Övriga intäkter | | 1 187 101 | 327 949 |
| | | 32 231 518 | 28 708 390 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 2 | -14 344 921 | -15 413 268 |
| Underhållskostnader | | -2 490 377 | -2 321 479 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -3 624 484 | -3 154 240 |
| Arvoden och löner | 4 | -405 809 | -405 493 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -12 017 962 | -11 664 980 |
| | | -32 883 553 | -32 959 460 |
| Driftnetto | | -652 035 | -4 251 070 |
| Resultat efter investeringar och avskrivningar | | | |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 78 295 | 16 794 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -5 367 081 | -2 587 322 |
| | | -5 288 786 | -2 570 528 |
| Resultat efter finansiella poster | | -5 940 821 | -6 821 598 |
| Resultat före skatt | | -5 940 821 | -6 821 598 |
| Årets resultat | | -5 940 821 | -6 821 598 |



Balansräkning

Tillgångar

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 515 778 896 | 522 254 456 |
| Renoveringar/investeringar/ombyggnationer | 6 | 191 747 971 | 195 157 889 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 1 198 504 | 709 247 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8 | 433 712 | 1 586 831 |
| | | 709 159 083 | 719 708 423 |
| Summa anläggningstillgångar | | 709 159 083 | 719 708 423 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 864 986 | 79 538 |
| Övriga fordringar | | 872 | 72 270 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 1 580 197 | 1 490 495 |
| | | 2 446 055 | 1 642 303 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 7 178 855 | 7 542 057 |
| Summa omsättningstillgångar | | 9 624 910 | 9 184 360 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 718 783 993 | 728 892 783 |



Eget kapital och skulder

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Eget kapital | 10 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 501 720 823 | 490 280 823 |
| | | 501 720 823 | 490 280 823 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -52 625 097 | -45 803 499 |
| Årets resultat | | -5 940 821 | -6 821 598 |
| | | -58 565 918 | -52 625 097 |
| Summa eget kapital | | 443 154 905 | 437 655 726 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 183 531 199 | 230 532 022 |
| Summa långfristiga skulder | | 183 531 199 | 230 532 022 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 85 083 998 | 54 925 095 |
| Leverantörsskulder | | 2 348 595 | 1 566 411 |
| Aktuella skatteskulder | | 75 752 | 44 532 |
| Övriga skulder | | 537 467 | 523 464 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 4 052 077 | 3 645 533 |
| Summa kortfristiga skulder | | 92 097 889 | 60 705 035 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 718 783 993 | 728 892 783 |
| Ställda säkerheter | 13 | | |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 314 970 500 | 314 970 500 |
| | | 314 970 500 | 314 970 500 |
| Ansvarsförbindelser | | | |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |



Kassaflödesanalys

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|------------------|
| Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -5 940 821 | -6 821 598 |
| Återföring avskrivningar | 12 017 962 | 11 664 980 |
| Betald skatt | 71 398 | 1 073 679 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 6 148 539 | 5 917 061 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | 785 448 | 146 697 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -44 788 | 1 675 |
| Förändring av leverantörsskulder | 782 185 | -1 666 468 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 406 853 | 200 091 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 6 507 341 | 4 599 055 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investering i materiella anläggningstillgångar | -1 468 623 | -4 415 546 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upplåtelse av lägenheter | 11 440 000 | 22 095 000 |
| Upptagande av nya lån | 31 834 835 | |
| Extra amortering av lån | -45 834 835 | -14 067 000 |
| Planenlig amortering av lån | -2 841 920 | -1 661 669 |
| Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten | -5 401 920 | 6 366 331 |
| Årets totala likviditetsflöde | -363 202 | 6 549 840 |
| Förändring av föreningens likvida medel | | |
| Likvida medel vid årets början | 7 542 057 | 992 217 |
| Likvida medel vid årets slut | 7 178 855 | 7 542 057 |



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 | Hissar | 5,0 |
| Byggnader, stomkompletteringar/innerväggar | 2,68 | Entrépartier (ytterdörrar) | 5,0 |
| Byggnader, fasad | 2,68 | Garageportar | 5,0 |
| Byggnader, fönster | 4,28 | Mätutrustning för IMD | 5,0 |
| Nya lägenheter | 1,25 | Värmesystem, termostater för radiatorventiler | 6,67 |
| Stamreovering | 2,0 | Kameraövervakningssystem | 10,0 |
| Värmesystem, rörsystem och radiatorer | 2,0 | Skyddsrumsinventarier | 4,0 |
| Värmesystem, radiatorventiler | 3,33 | Digitala informationstavlor | 6,67 |
| Värmesystem, undercentraler | 4,0 | Övriga inventarier | 20,0 |
| Ventilation | 4,0 | | |

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka 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.

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 från löpande verksamhet – Kassaflöde beräknat med indirekta metoden: Årets resultat med återföring av dels icke kassapåverkande kostnader som avskrivningar, dels förändring av rörelsekapitalet. Observera att tidigare nyckeltalsdefinition för kassaflöde i år bytts eftersom kassaflödesanalysen på grund av nya lagkrav är annorlunda uppställd jämfört med tidigare.

Årsavgifternas andel av rörelseintäkterna – Årsavgifterna i andel av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.**

Uttagen årsavgift* – faktiskt uttagna årsavgifter under året.**

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

Sparande* – summan av årets resultat, genomförda avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar samt kostnadsfört planerat underhåll, samt justering för jämförelsestörande intäkter och kostnader.

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

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 medräknande.

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

* Dessa nyckeltal relateras till byggnadernas yta. Det finns tre alternativa definitioner på ytmåttet som används som nämnare i beräkningen:

Bostadsrättsyta – Sammanlagd lägenhetsyta upplåten som bostadsrätt vid årsslut.

Bostadsyta – Sammanlagd lägenhetsyta vid årsslut, upplåten som bostadsrätt, hyresrätt, eller vakant.

Upplåtbar yta – Sammanlagd upplåtbar yta i fastigheterna oavsett upplåtelseform eller vakans vid årsslut, inkluderande lägenheter, lokaler, förråd samt garage.

** Nyckeltalets definition avviker från normala definitionen, eftersom det inte inkluderar elavgifter kopplade till lägenheter som upplåtits med bostadsrätt. Dessa elavgifter har under 2023 inte särredovisats i bokföringen.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | 20 236 700 | 17 435 062 |
| Hyror, bostäder | 6 022 175 | 6 300 552 |
| Hyror, lokaler | 1 130 363 | 1 094 934 |
| Hyror, garage och parkering | 3 440 672 | 3 306 268 |
| Hyres- och avgiftsbortfall | -1 210 038 | -1 207 417 |
| Elavgift (IMD) | 1 228 078 | 1 179 361 |
| Övriga debiteringar | 196 466 | 271 680 |
| | 31 044 416 | 28 380 440 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel | 711 542 | 736 120 |
| Städning | 751 283 | 1 019 070 |
| Besiktningar | 74 907 | 160 013 |
| Bevakningskostnader | 544 301 | 617 025 |
| El | 2 133 783 | 2 441 013 |
| Fjärrvärme | 3 463 317 | 2 932 962 |
| Vatten och avlopp | 652 717 | 568 424 |
| Avfallshantering | 1 047 424 | 1 134 131 |
| Fastighetsförsäkring | 370 269 | 413 895 |
| Kabel-TV och internet | 565 122 | 519 917 |
| Fastighetsskatt | 1 110 766 | 1 079 546 |
| Reparation av bostäder | 89 029 | 184 153 |
| Reparation av lokaler och gemensamma utrymmen | 98 138 | 251 950 |
| Reparation av installationer | 548 913 | 933 634 |
| Reparation av hus utvändigt | 74 462 | 72 630 |
| Reparation av markytor | 11 808 | 51 102 |
| Reparation av garage | 149 638 | 227 211 |
| Reparation av tak | 230 109 | 17 916 |
| Reparation, vatten- och brandskador | 475 646 | 719 684 |
| Övriga reparationer | 225 986 | 255 561 |
| Övriga kostnader för fastighetsskötsel | 941 321 | 1 077 315 |
| | 14 344 921 | 15 413 272 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Förbrukningskostnader | 29 175 | 139 781 |
| Försäljningsprovisioner | 117 447 | 308 537 |
| Ekonomisk -/adm. Förvaltning | 393 919 | 354 179 |
| Teknisk förvaltning | 1 224 769 | 1 028 672 |
| Förvaltningsarvode beställning | 428 191 | 203 437 |
| Övriga förvaltningskostnader | 97 966 | 39 535 |
| Konsultarvoden | 372 838 | 303 029 |
| Befarade kundförluster | 137 978 | |
| Konstaterade hyresförluster | 193 246 | 154 482 |
| Övriga externa kostnader | 235 922 | 229 285 |
| Samfällighetsavgifter | 393 304 | 393 303 |
| | 3 624 485 | 3 154 240 |

Not 4 Arvoden och löner

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 300 000 | 300 000 |
| Arvode internrevisor | 10 000 | 10 000 |
| Sociala kostnader | 95 809 | 95 493 |
| | 405 809 | 405 493 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark | 586 286 613 | 586 286 613 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 586 286 613 | 586 286 613 |
| Ingående avskrivningar | -64 032 157 | -57 556 597 |
| Årets avskrivningar | -6 475 560 | -6 475 560 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -70 507 717 | -64 032 157 |
| Utgående redovisat värde | 515 778 896 | 522 254 456 |
| Taxeringsvärden byggnader | 406 778 000 | 406 778 000 |
| Taxeringsvärden mark | 273 429 000 | 273 429 000 |
| | 680 207 000 | 680 207 000 |

Not 6 Renoveringar/investeringar/ombyggnationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 205 897 379 | 195 555 690 |
| Årets genomförda aktiveringar | Kamera/säkerhetssystem i garage/portiker 1 313 072 | |
| | Byte ståldörrar i källargångar 683 670 | |
| | Projekt aktiverade föregående år | 10 341 689 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 207 894 121 | 205 897 379 |
| Ingående avskrivningar | -10 739 490 | -5 672 636 |
| Årets avskrivningar | -5 406 660 | -5 066 854 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -16 146 150 | -10 739 490 |
| Utgående redovisat värde | 191 747 971 | 195 157 889 |

Not 7 Maskiner och Inventarier

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 667 5111 | 1 326 813 |
| Inköp | 625 000 | 340 698 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 292 511 | 1 667 511 |
| Ingående avskrivningar | -958 263 | -835 697 |
| Årets avskrivningar | -135 742 | -122 566 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 094 005 | -958 263 |
| Utgående redovisat värde | 1 198 506 | 709 248 |

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Pågående arbeten, fler lägenheter på vind | 357 294 | 357 294 |
| Pågående arbeten, byte ståldörrar i källargångar | | 39 178 |
| Pågående arbeten, kamera- och säkerhetssystem garage och portiker | | 1 190 359 |
| Pågående arbeten, gårdsbjälklag / garagetätskikt | 1 839 | |
| Pågående arbeten, inredning miljöhus | 74 578 | |
| | 433 711 | 1 586 831 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 394 166 | 326 282 |
| Upplupna hyresintäkter | 56 627 | |
| Upplupen vidarefakturerad el | 459 577 | 414 673 |
| Upplupna ränteintäkter | 9 551 | |
| Övriga interimfordringar | 660 276 | 749 539 |
| | 1 580 197 | 1 490 494 |

Not 10 Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 393 517 352 | 96 763 471 | -45 803 499 | -6 821 598 |
| Ökning av insatskapital | 3 933 818 | 7 506 182 | | |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -6 821 598 | 6 821 598 |
| Årets resultat | | | | -5 940 821 |
| Belopp vid årets utgång | 397 451 170 | 104 269 653 | -52 625 097 | -5 940 821 |

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 ÅRL.

| Långgivare | Villkor | Räntesats % | Datum för villkorsändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|-----------------------------|---------|----------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB 21 18807 7 | 2½ år | 0,73 | 2024-05-15 | 31 575 342 | 31 727 690 |
| SBAB 21 18808 5 | 2 år | 3,67 | 2024-11-12 | 26 575 342 | 26 727 690 |
| SBAB 21 18809 3 | 5 år | 0,93 | 2026-10-16 | 24 100 000 | 24 500 000 |
| SBAB 21 18810 7 | 2½ år | 3,64 | 2025-05-14 | 29 635 233 | 29 756 505 |
| SBAB 21 18811 5 | 3 år | 2,94 | 2025-07-09 | 30 834 282 | 30 966 898 |
| SBAB 21 18812 3 | | | Lånet löst | | 9 834 282 |
| SBAB 26 91885 5 (grönt lån) | 3 år | 0,55 | 2024-05-15 | 2 583 314 | 2 916 650 |
| SBAB 28 44609 8 | | | Lånet löst | | 18 000 000 |
| SBAB 29 76513 8 | 4 år | 3,78 | 2027-07-12 | 8 065 280 | 14 065 280 |
| SBAB 32 45913 7 | 4 år | 0,81 | 2025-10-16 | 8 676 904 | 8 776 904 |
| Stadshypotek 489598 | 5 år | 1,40 | 2027-03-01 | 24 000 000 | 24 000 000 |
| Stadshypotek 337972 | 4 år | 0,94 | 2024-03-30 | 24 350 000 | 24 350 000 |
| Stadshypotek 416654 | 4 år | 0,65 | 2025-04-30 | 26 709 685 | 26 809 685 |
| Stadshypotek 416633 | | | Lånet löst | | 13 025 533 |
| Stadshypotek 580166 | 3 år | 3,95 | 2026-03-30 | 6 684 282 | |
| Stadshypotek 590655 | 3 år | 3,98 | 2025-10-30 | 12 925 533 | |
| Stadshypotek 617999 | 3 år | 4,31 | 2026-09-01 | 11 900 000 | |
| | | | | 268 615 197 | 285 457 117 |

Vid årsskiftet 2023/2024 förväntades den sammanlagda planenliga amorteringen under 2024 uppgå till ca 3,1 MSEK.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror | 2 802 803 | 2 600 773 |
| Upplupna elkostnader | 248 069 | 259 743 |
| Upplupna fjärrvärmekostnader | 504 437 | 478 007 |
| Upplupna kostnader för avfallshantering | | 104 433 |
| Beräknat arvode för revision | 80 000 | 80 000 |
| Upplupna räntekostnader | 195 322 | 76 310 |
| Upplupna kostnader för trädgårdsskötsel | 105 435 | 46 267 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 116 012 | |
| | 4 052 078 | 3 645 533 |

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | | |
| Uttagna pantbrev i fastighet | 314 970 500 | 314 970 500 |
| Varav obelånade | 0 | 0 |
| | 314 970 500 | 314 970 500 |

Underskrifter

Solna 2024-05-23



Ulrika Gullo



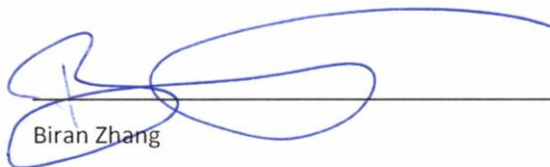
André Gustafsson



Magnus Persson



Sara Dreijer



Biran Zhang



Simon Josefsson



Liselott Andrén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-24



Anders Slättås, auktoriserad revisor



Gustav Rylander

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

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 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,

2

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagalunden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd 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.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

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

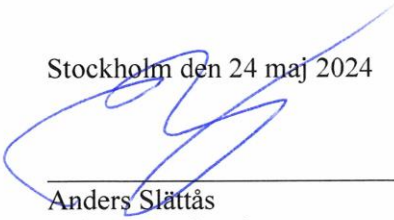
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 och övriga valda revisorers 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, viktiga 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 2024



Anders Slättås
Auktoriserad revisor



Gustav Rylander
Föreningsvald revisor