



Org Nr: 716000-0381

# Styrelsen för HSB Brf Hägern i Täby

Org.nr: 716000-0381

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31  
D.Y



Org Nr: 716000-0381



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

## Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	5 818	5 611	5 597	5 344	6 218
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10	- 670	-1 473	1 027	275
Soliditet (%)	60%	58%	58%	58%	57%
Årsavgifter* bostäder (kr/kvm)	659	635	636	694	695
Totala intäkter (kr/kvm)	682	658	656	627	729
Belåning (kr/kvm)	1 082	1 171	1 243	1 355	1 408
Räntekänslighet	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Drift och underhåll (kr/kvm)	464	476	507	352	342
Energikostnader (kr/kvm)	166	159	162	155	169
Sparande (kr/kvm) **	154	109	81	194	304

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

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

## Förklaring Nyckeltal

### Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea. Här ingår hyra av parkering och övriga lokaler etc.

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort föreningens löpande överskott är per kvm boarea och lokal area varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme. *dy*



Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

#### **Belåning, kr/kvm**

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### **Räntekänslighet**

Anger hur många procentbostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### **Drift och underhåll**

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

#### **Energikostnader**

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokal area för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader. För bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

#### **Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 818 451
Rörelsekostnader	-5 745 784
Finansiella poster	- 62 798
Årets resultat	9 869
Planerat underhåll	+ 599 207
Avskrivningar	+ 703 512
Årets sparande	1 312 588
Årets sparande / kvm	154

v.y



## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

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

### ***Förvaltning***

#### ***Teknisk administrativ förvaltning***

HSB Stockholm har under 2018 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Helene Osagie. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 218 483 kr (2017: 180 507 kr).

#### ***Ekonomisk förvaltning***

HSB Stockholm har under 2018 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 184 812 kr (2017: 169 020 kr).

#### ***Fastighetsskötsel***

HSB Stockholm har under 2018 svarat för skötseln av våra fastigheter. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 158 400 kr (2017: 154 952 kr).

PP



### ***Trädgårdsskötsel***

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholms tekniska förvaltning. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 140 480 kr (2017: 137 632 kr).

Efter tidigare stämmobeslut har föreningen en trädgårdsgrupp bestående av 3 frivilliga medlemmar som åtagit sig att utföra extra trädgårdsskötsel av föreningens planteringar. Föreningen betalar 3000 kr i ersättning per person och år för deras arbete.

### ***Övrig skötsel***

Föreningen har sedan flera år även en medlem som hissar flaggan på nationella flaggdagar. För detta får medlemmen ersättning motsvarande 6000 kr per år.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### ***Genomfört och planerat underhåll***

Föreningen har under året genomfört en rad olika åtgärder, det digitala bokningssystemet för tvättstugorna driftsattes och slutförde därmed uppgradering av vårt nya inpasseringssystem.

Föreningens nybyggda miljöhus med kärl för sortering av hushållsavfall invigdes och kommer att underlätta avfallshantering för föreningens medlemmar.

Under året har arbetet fortsatt med ombyggnationen av lokalerna i hus 18.

### ***Övriga väsentliga händelser***

I enlighet med föreningens systematiska brandskyddsarbete har bl.a. soprummen kompletterats med automatiska brandsläckare. Statusbesiktning av våra tak, fasader och balkonger har utförts.

### ***Kommande åtgärder***

Statusbesiktning har visat att det kan vara aktuellt att påskynda reovering av taken på husen 18, 20 och 22 samt att balkonger inom en nära framtid behöver ses över. Djupgående besiktningar planeras under våren 2019. Åtgärder som planeras och som kan komma att planeras inom en nära framtid är presenterade nedan med ungefärliga kostnader.

<b>Projekt</b>	<b>Beräknad kostnad</b>
• Färdigställande av lokalerna i hus 18	-1 500 000 kr
• Möjlig intäkt av försäljning 2 st. lgh 18	5 000 000 kr
• Omläggning av tak i hus 18, 20 & 22	<u>-7 000 000 kr</u>
	Summa kostnad: -3 500 000 kr

104



Utöver ovan nämnda åtgärder kan det bli aktuellt att renovera flera balkonger. Besiktning är planerad till maj månad, därefter kan vi se omfattning och beräkna kostnad.

## ***Årsstämma***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04. Vid stämman registrerades 29 röstberättigade medlemmar varav 28 närvarande och 1 fullmakt. 3 biträden deltog.

## ***Motioner och remisser till stämman***

Till stämman hade två remisser från styrelsen och totalt fem motioner från medlemmar inkommit. Styrelsens remisser avsåg dels att ta ett andra beslut till ändring av föreningens stadgar och dels förslag att besluta om ändring av nya andelstal när de två lokalerna på Radarvägen 18 blir klara att säljas som bostadsrättslägenheter. Beslutades att ändra stadgar enligt första beslut samt att behålla gamla andelstal och skapa nya andelstal för de nya lägenheterna.

Motioner om tvättstugor och potentiella stöldrisker har setts över av styrelsen, vilket resulterade i att digitala lås av tvättstugorna togs i bruk samt endast göra det möjligt för bostadsrättsinnehavaren som bokat tvättstugotiden kan komma in i utrymmet under sitt pass.

Motionen angående bullerplank har även undersökts av styrelsen vilket resulterade i en bulleransökan till Trafikverket, Täby kommun och Roslagens miljö- och hälsoenhet. Dessvärre avlogs dessa ansökningar då föreningen tidigare redan har fått investeringsbidrag för bullerdämpning av fönster och balkongdörrar.

Byggnation av ett bullerplank är dels en kostsam åtgärd och dels är det svårt att förutse om effekten blir den önskade. Det är därför inte prioriterat av föreningen i nuläget.

Motionen om inglasning har resulterat i att styrelsen tog in en entreprenör som fick presentera sina produkter för föreningens medlemmar. Styrelsen förhandlade även fram ett förmånligt pris med en mängdrabatt till samtliga medlemmar som valde att glasa in sin balkong.

## ***Styrelse***

Styrelsen hade fram till december 2018 följande sammansättning.

Göran Rådberg, ordförande  
Simon Gerendas, vice ordförande  
Ylva Andersson, ledamot  
Pierre Lindström, ledamot  
Dag Gårdeman, suppleant  
Ken Larsson, HSB-ledamot

py



I september 2018 avgick Pierre Lindström av privata skäl.  
Mandattiden utgår vid nästa ordinarie stämma för Göran Rådberg och Ylva Andersson.  
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### ***Firmatecknare***

Som firmatecknare valdes Simon Gerendas, Ylva Andersson och Göran Rådberg, två i förening.

### ***Revisorer***

Virpi Lindfors	Föreningsvald ordinarie
Pia Geidnert	Föreningsvald suppleant
Extern revisor	Borevison AB

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

Göran Rådberg har varit föreningens representant i HSB Stockholms distriktsstämma för distrikt Nordost.

### ***Valberedning***

Valberedningen består av Carina Nyborg, sammankallande, och Anna Asplund.

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

Under året har 10 (f.å. 13) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning och 3 (f.å.3) överlåtelse i form av arv eller bodelning. Genomsnitt pris per kvadratmeter var 34 759 kr (f.å. 37 642 kr). Vid årets utgång hade föreningen 165 (f.å. 161) medlemmar. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

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

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

Kategori	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
El & tele				127					
Invändigt bygg	48	11		558			19	11	
Mark	4	5		40	7	558	4	20	
Styr & övervakning							54		
Transport (hissar)					145				
Utrustning (tvättmaskiner mm)				287			393		
Utvändigt bygg	9		58		42		17		
VVS	188	129	47		133	251	15		907
<b>Totalt (kkr)</b>	<b>249</b>	<b>145</b>	<b>105</b>	<b>885</b>	<b>457</b>	<b>809</b>	<b>502</b>	<b>31</b>	<b>907</b>

*r.v*





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

### ***Ekonomi***

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 659 kr/kvm (f.å. 635 kr/kvm efter avgiftsfri månad) bostadslägenhetsyta. För närvarande kan vi inte se något behov av ändrade avgifter. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 786 832 kr. Under året har föreningen amorterat 600 000 kr.

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

### ***Förändring eget kapital***

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	906 495	0	6 990 762	9 335 839	- 670 463
Reservering till fond 2018			371 538	-371 538	
Reservering till fond 2017			80 000	-80 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-599 207	599 207	
Ianspråktagande av fond 2017			-915 044	915 044	
Balanseras i ny räkning				- 670 463	670 463
Årets resultat					9 869
Belopp vid årets slut	906 495	0	5 928 049	9 728 089	9 869

128



Org Nr: 716000-0381

## ***Förslag till resultatdisposition***

### ***Styrelsens disposition***

Balanserat resultat	9 500 420
Årets resultat	9 869
Reservering till underhållsfond	-371 538
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>599 207</u>
Summa till stämmans förfogande	<b>9 737 958</b>

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

Balanseras i ny räkning	<b>9 737 958</b>
-------------------------	------------------

24



## HSB Brf Hägern i Täby

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 818 451	5 611 209
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 955 795	-4 057 119
Övriga externa kostnader	Not 3	-250 355	-198 371
Planerat underhåll		-599 207	-915 044
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-236 915	-247 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-703 512	-682 661
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-137 589
Summa rörelsekostnader		-5 745 784	-6 237 819
<b>Rörelseresultat</b>		<b>72 667</b>	<b>-626 610</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	802	10 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-63 600	-54 319
Summa finansiella poster		-62 798	-43 852
<b>Årets resultat</b>		<b>9 869</b>	<b>-670 463</b>

p.y

**HSB Brf Hägern i Täby****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 25 958 409 25 717 036

Inventarier och maskiner

Not 9 0 0

Pågående nyanläggningar

Not 10 0 983 746

---

25 958 409 26 700 782*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

---

500 500

Summa anläggningstillgångar

---

25 958 909 26 701 282**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 826 8 603

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 087 826 1 625 226

Placeringskonto HSB Stockholm

502 446 2 301

Övriga fordringar

Not 12 28 062 4 845

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 247 042 251 277

---

1 867 202 1 892 252

Kassa och bank

Not 14 1 573 2 723

Summa omsättningstillgångar

---

1 868 775 1 894 975**Summa tillgångar**

---

**27 827 684 28 596 257**

b.y

**HSB Brf Hägern i Täby****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

906 495

906 495

Yttre underhållsfond

5 928 049

6 990 762

6 834 5447 897 257*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

9 728 089

9 335 839

Årets resultat

9 869

-670 463

9 737 9588 665 376

Summa eget kapital

16 572 50216 562 633**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

8 786 8329 386 832

8 786 832

9 386 832

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

600 000

600 000

Leverantörsskulder

371 717

602 070

Fond för inre underhåll

813 030

897 700

Övriga skulder

Not 17

0

16 817

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

683 603530 205

2 468 350

2 646 792

Summa skulder

11 255 182

12 033 624

**Summa eget kapital och skulder****27 827 684****28 596 257**

dy

**HSB Brf Hägern i Täby**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	9 869	-670 463
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	703 512	682 661
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>713 381</u>	<u>12 198</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 205	176 479
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-178 442</u>	<u>115 709</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	522 734	304 387
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	38 861	-4 135 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>38 861</u>	<u>-4 135 000</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-600 000</u>	<u>-610 526</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-610 526
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-38 405</b>	<b>-4 441 139</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 630 250</b>	<b>6 071 389</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 591 846</b>	<b>1 630 250</b>

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

D.Y



## HSB Brf Hägem i Täby

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38 % av anskaffningsvärdet. Markanläggningar skrivs av med 20 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning Inventarier och maskiner

Inventarier är fullt avskrivna

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inlämnande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

by

**HSB Brf Hägern i Täby**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 615 880	5 407 481
Hyror	199 719	279 012
Övriga intäkter	48 911	68 423
Bruttoomsättning	<u>5 864 510</u>	<u>5 754 916</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-41 307	-121 350
Hysesföruster	-2	-3 361
Avsatt till Inre fond	-4 749	-18 996
	<u>5 818 451</u>	<u>5 611 209</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	643 476	508 567
Reparationer	613 905	1 057 943
El	196 996	163 769
Uppvärmning	970 890	953 053
Vatten	250 529	239 997
Sophämtning	205 873	199 816
Fastighetsförsäkring	70 286	53 746
Kabel-TV och bredband	286 635	203 108
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	185 004	200 972
Förvaltningsarvoden	496 426	436 993
Övriga driftkostnader	35 775	39 155
	<u>3 955 795</u>	<u>4 057 119</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	12 095	22 381
Förbrukningsinventarier och varuköp	18 695	50 574
Administrationskostnader	49 222	45 087
Extern revision	12 788	11 913
Konsultkostnader	115 234	26 096
Medlemsavgifter	42 320	42 320
	<u>250 355</u>	<u>198 371</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	147 840	164 280
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	21 000	10 000
Löner och övriga ersättningar	6 000	12 549
Sociala avgifter	52 075	50 206
	<u>236 915</u>	<u>247 035</u>
<b>Not 5 Övriga rörelsekostnader</b>		
Rättelse av ett felaktigt bokfört post tidigare år	0	137 589
	<u>0</u>	<u>137 589</u>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	526	239
Ränteintäkter HSB placeringskonto	145	881
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	8 913
Övriga ränteintäkter	131	434
	<u>802</u>	<u>10 467</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	62 227	53 384
Övriga räntekostnader	1 373	935
	<u>63 600</u>	<u>54 319</u>

D.Y





## HSB Brf Hägern i Täby

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	43 593 706	40 442 452
Anskaffningsvärde mark	621 000	621 000
Årets investeringar	944 885	3 151 254
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 159 591</b>	<b>44 214 706</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-18 497 670</b>	<b>-17 857 301</b>
Årets avskrivningar	-703 512	-640 369
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 201 182</b>	<b>-18 497 670</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>25 958 409</b>	<b>25 717 036</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	612 000	612 000
<b>Taxeringsvärde mark - bostäder</b>	<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>
Taxeringsvärde mark - lokaler	240 000	240 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>126 852 000</b>	<b>126 852 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	381 262	381 262
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>381 262</b>	<b>381 262</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-381 262	-338 970
Årets avskrivningar	0	-42 292
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-381 262</b>	<b>-381 262</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	983 746	0
Årets investeringar	-38 861	983 746
Omklassificering till byggnad	-944 885	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>983 746</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	4 281	0
Skattefordran	1 941	4 845
Övriga fordringar	21 840	0
	<b>28 062</b>	<b>4 845</b>

D.P

**HSB Brf Hägern i Täby****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	247 042	251 277
	<b>247 042</b>	<b>251 277</b>

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

**Not 14 Kassa och bank**

Swedbank	1 573	2 723
	<b>1 573</b>	<b>2 723</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788869009	0.39%	2019-02-16	9 386 832	600 000
				<b>9 386 832</b>	<b>600 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 786 832
--	--	--	--	--	-----------

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	19 000 000	19 000 000
--	------------	------------

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	600 000	600 000
--------------------------------------	---------	---------

**Not 17 Övriga skulder**

Övriga kortfristiga skulder	0	16 817
	<b>0</b>	<b>16 817</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	4 654	6 074
Förutbetalda hyror och avgifter	446 845	483 701
Övriga upplupna kostnader	232 104	40 430
	<b>683 603</b>	<b>530 205</b>

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

**Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

D.Y

**HSB Brf Hägern i Täby**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	247 042	251 277
	<u>247 042</u>	<u>251 277</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 14 Kassa och bank</b>		
Swedbank	1 573	2 723
	<u>1 573</u>	<u>2 723</u>
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>		
Låneinstitut	Räntebärande	Nästa års
Nordea Hypotek	Låne nummer	amortering
	39788869009	
	Ränta	
	0.39%	
	Räntebärande dag	
	2019-02-16	
	Belopp	
	9 386 832	600 000
	<u>9 386 832</u>	<u>600 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		8 786 832
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	19 000 000	19 000 000
<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	600 000	600 000
<b>Not 17 Övriga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder	0	16 817
	<u>0</u>	<u>16 817</u>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	4 654	6 074
Förutbetalda hyror och avgifter	446 845	483 701
Övriga upplupna kostnader	232 104	40 430
	<u>683 603</u>	<u>530 205</u>

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

**Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

py



Org Nr: 716000-0381

**HSB Brf Hägern i Täby**

**Noter**

**2018-12-31 2017-12-31**

Stockholm, den 4 april 2019



Göran Rådberg



Ken Larsson



Simon Gestenas



Yva Andersson

Vår revisionsberättelse har 2019-04-14 lämnats beträffande denna årsredovisning



Virpi Lindfors

Av föreningen vald revisor



Daniel Yousif  
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hägem i Täby, org.nr. 716000-0381

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hägem i Täby för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

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

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 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utalämmanden, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hägem i Täby för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskapsena. 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.

Stockholm den 14 / 4 2019

Daniel Yassin  
Daniel Yassin

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Ulf Lindfors

Av föreningen vald revisor