



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hagendal i Kumla får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-08-19.

Föreningen som har sitt säte i Kumla, äger fastighet Snickaren 14, i Kumla som byggdes år 1949.

På fastigheten finns ett bostadshus med 12 lägenheter med adresserna Hagendalsvägen 20 A-C.

Föreningens 12 lägenheter fördelar sig enligt följande:

2 st	2 rok	57,0m <sup>2</sup>
10 st	3 rok	72-86 m <sup>2</sup>

Inom föreningen finns 5 st garage, 11 st bilparkeringar samt 4 st lokaler, varav 2 st med bostadsrätt.

Lägenhetsyta: 864 kvm.

Lokalyta: 892,5 kvm.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 12/5 2022.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna och den tekniska förvaltningen av PG Bygg & Allservice AB. Föreningen har avtal med Tele2 gällande kabel-TV och bredband.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Hissinstallation	1998
ROT renovering	2006
Enhetsmätning el	2013
Tilläggsisolering fasad	2014
Asfaltering bakgård	2016
Investering solceller	2018
Nya fönster	2021 <i>mw</i>



### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 19 (20) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 4 (0) lägenhetsöverlåtelser skett.

### **Styrelsen**

Hans Ahlberg	Ordförande
Ellinor Wallgren	v ordförande
Leif Kling	sekreterare
Hans Sjöqvist	ledamot
Patrik Karlsson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Kling och Hans Sjöqvist.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Ahlberg, Hans Sjöqvist, Leif Kling och Ellinor Wallgren två i förening.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Peter Hellsten PG Bygg & Allservice AB.

### **Revisor**

Revisor har varit Berthil Jakobsson samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Inger Ahlberg och Margareta Kling, sammankallande.

### **Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma**

Leif Kling utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma med Hans Ahlberg som ersättare.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-02 i föreningslokalen Tellus. På stämman deltog 12 medlemmar.

### **Underhåll och investeringar**

Under året har endast mindre löpande underhåll och reparationer utförts.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2022. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 106 000 kronor. *W*



## Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 444 000 kr. Under året har föreningen amorterat 108 000 kr.

Årsavgifterna höjdes inför 2022-04-01 med 3 %. Styrelsen har även beslutat om att höja årsavgiften inför 2023 med 5 %.

De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 798 kr/kvm efter höjning (exkl. konsumtionsavgift el).

Budgeten för år 2023 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningen har två större hyresgäster som har avtal till och med 2024-04-30 respektive 2024-02-28. Hyresintäkter under kommande år från dessa hyresgäster är totalt 169 500 kr.

## Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet *Nytt från HSB*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Efter rådande pandemi har föreningen återigen tagit upp den trevliga traditionen med gemensam julfest.

Medlemmarna har erhållit information vid behov från styrelsen löpande genom informationsbrev. Föreningen har en egen e-postadress: [hagendal20@gmail.com](mailto:hagendal20@gmail.com). Styrelsen har även hållit informationsmöte med nya medlemmar angående rutiner mm.

## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	1 092	1 071	1 051	1 033	1 084
Resultat efter finansiella poster tkr	131	-130	42	33	105
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	19%	16%	21%	20%	19%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	754	738	738	738	738
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 986	4 111	3 640	3 742	3 844
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	74	67	53	56	62
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	38%	39%	34%	35%	42%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	123	133	153	177	160 <i>w</i>



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 250	576 103	270 643	-129 620
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-129 620	129 620
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		106 000	-106 000	
Årets resultat				130 793
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>33 250</b>	<b>682 103</b>	<b>35 023</b>	<b>130 793</b>

### Resultatdisposition

Balanserat resultat	141 023
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 106 000
Årets resultat	<u>130 793</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	165 816

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 165 816

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 682 103 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 24 793 kr,  
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning  
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *mw*

**HSB brf Hagendal i Kumla**

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 091 746	1 070 616
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 091 746</b>	<b>1 070 616</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-744 759	-827 378
Planerat underhåll	Not 4	0	-59 587
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-30 619	-28 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-123 475	-227 475
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-898 853</b>	<b>-1 142 723</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>192 894</b>	<b>-72 107</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 657	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-63 758	-57 513
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62 101</b>	<b>-57 513</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>130 793</b>	<b>-129 620</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-106 000	-115 000
Disposition underhållsfond		0	59 587
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-106 000	-55 413
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>24 793</b>	<b>-185 033</b>

**HSB brf Hagendal i Kumla****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	3 534 809	3 633 219
Mark	Not 10	59 000	59 000
Markanläggningar	Not 11	171 404	184 589
Inventarier	Not 12	59 421	71 301
		<u>3 824 634</u>	<u>3 948 109</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>

Summa anläggningstillgångar 3 826 134 3 949 609

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	200	3 896
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		677 996	609 482
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	19 141	11 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 746	59 902
		<u>761 083</u>	<u>685 276</u>

Kassa och bank Not 16 2 000 2 000

Summa omsättningstillgångar 763 083 687 276

**Summa tillgångar****4 589 217****4 636 885***mw*

**HSB brf Hagendal i Kumla**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	33 250	33 250
Underhållsfond	682 103	576 103
	<u>715 353</u>	<u>609 353</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	35 023	270 643
Årets resultat	130 793	-129 620
	<u>165 816</u>	<u>141 023</u>
Summa eget kapital	<u>881 169</u>	<u>750 376</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>2 878 500</u>	<u>2 454 000</u>
	2 878 500	2 454 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	565 500	1 098 000
Fond för inre underhåll	60 602	98 749
Övriga kortfristiga skulder	1 778	1 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	12 909	0
	Not 21	
	<u>188 759</u>	<u>233 982</u>
	829 548	1 432 509
Summa skulder	<u>3 708 048</u>	<u>3 886 509</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>4 589 217</b></u>	<u><b>4 636 885</b></u> <i>m</i>

**HSB brf Hagendal i Kumla**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	130 793	-129 620
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	123 475	227 475
Kassaflöde från löpande verksamhet	254 268	97 855
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 293	3 609
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-70 461	86 108
Kassaflöde från löpande verksamhet	176 514	187 572
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-814 698
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-814 698
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-108 000	407 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-108 000	407 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>68 514</b>	<b>-220 126</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>611 482</b>	<b>831 608</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>679 996</b>	<b>611 482</b>

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



**HSB brf Hagendal i Kumla****Noter**

---

**Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

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

**Intäktsredovisning**

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

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %  
Markanläggningar 5 %  
Inventarier 7 %

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

**Inkomstskatt**

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

**Övrigt**

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

**HSB brf Hagendal i Kumla**

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	805 001	787 280
Hyror	216 124	213 912
Övriga avgifter	56 573	59 413
Övriga intäkter	14 898	10 011
Bruttoomsättning	<u>1 092 596</u>	<u>1 070 616</u>
Hysesbortfall	-850	0
	<b>1 091 746</b>	<b>1 070 616</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	128 303	130 629
Reparationer	15 862	67 155
El	72 249	88 700
Uppvärmning	254 379	276 634
Vatten	46 074	44 065
Sophämtning	15 651	15 384
Övriga avgifter	62 737	47 975
Förvaltningskostnader	88 396	71 029
Fastighetsavgift	44 268	44 628
Övriga driftskostnader	16 841	41 179
	<b>744 759</b>	<b>827 378</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	0	20 018
Underhåll utöver plan	0	39 569
	<b>0</b>	<b>59 587</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	21 000	21 600
Övriga arvoden	2 000	1 000
Revisorsarvode	1 500	1 000
Löner och andra ersättningar	800	0
Sociala kostnader	5 319	4 683
	<b>30 619</b>	<b>28 283</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	98 410	98 410
Restvärdesavskrivning	0	104 000
Markanläggningar	13 185	13 185
Inventarier	11 880	11 880
	<b>123 475</b>	<b>227 475</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	1 640	0
Ränteintäkter skattekonto	17	0
	<b>1 657</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	63 758	51 018
Övriga finansiella kostnader	0	6 495
	<b>63 758</b>	<b>57 513</b>



## HSB brf Hagendal i Kumla

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 856 958	5 196 750
Årets nyanskaffning	0	814 698
Årets utrangering		-154 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 856 958	5 856 958
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 223 739	-2 175 819
Årets utrangering	0	50 490
Årets avskrivningar	-98 410	-98 410
Utgående avskrivningar	-2 322 149	-2 223 739
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 534 809</b>	<b>3 633 219</b>
Taxeringsvärde för Snickaren 14 i Kumla. Värdeår 1949.		
Byggnad - bostäder hyreshus	4 680 000	4 819 000
Byggnad - lokaler	1 554 000	1 662 000
	6 234 000	6 481 000
Mark - bostäder hyreshus	1 723 000	1 615 000
Mark - lokaler	1 050 000	1 050 000
	2 773 000	2 665 000
Taxeringsvärde totalt	9 007 000	9 146 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	59 000	59 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 000	59 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>59 000</b>	<b>59 000</b>
<b>Not 11 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	263 699	263 699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 699	263 699
Ingående ackumulerade avskrivningar	-79 110	-65 925
Årets avskrivningar	-13 185	-13 185
Utgående avskrivningar	-92 295	-79 110
<b>Bokfört värde</b>	<b>171 404</b>	<b>184 589</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	172 937	172 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 937	172 937
Ingående avskrivningar	-101 636	-89 756
Årets avskrivningar	-11 880	-11 880
Utgående avskrivningar	-113 516	-101 636
<b>Bokfört värde</b>	<b>59 421</b>	<b>71 301</b>
<b>Not 13 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
1 andel i Fonus	1 000	1 000
	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>



## HSB brf Hagendal i Kumla

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	200	3 896			
	<b>200</b>	<b>3 896</b>			
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	2 845	2 485			
Skattekonto	16 296	9 511			
	<b>19 141</b>	<b>11 996</b>			
<b>Not 16 Kassa och bank</b>					
Handkassa	2 000	2 000			
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>			
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	33 250	576 103	270 643	-129 620	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-129 620	129 620	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		106 000	-106 000		
Årets resultat				130 793	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>33 250</b>	<b>682 103</b>	<b>35 023</b>	<b>130 793</b>	
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	318396	1,58%	2023-09-01	457 500	10 000
Stadshypotek AB	352542	1,54%	2024-03-01	669 500	26 000
Stadshypotek AB	406961	1,36%	2025-01-30	400 000	0
Stadshypotek AB	481777	1,31%	2025-03-30	485 000	10 000
Stadshypotek AB	489455	1,41%	2026-06-01	442 000	52 000
Stadshypotek AB	556492	3,38%	2027-06-01	990 000	20 000
				3 444 000	118 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>2 878 500</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					2 854 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				3 645 000	3 645 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>3 645 000</b>	<b>3 645 000</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				118 000	98 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				447 500	1 000 000
				<b>565 500</b>	<b>1 098 000</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				5 319	0
Källskatt				7 590	0
				<b>12 909</b>	<b>0</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				124 640	108 607
Upplupna räntekostnader				5 526	4 022
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				58 593	121 353
				<b>188 759</b>	<b>233 982</b>




**HSB brf Hagendal i Kumla**

**Noter**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

Kumla, 2023-05-15

  
Patrik Karlsson


  
Eleonor Wallgren

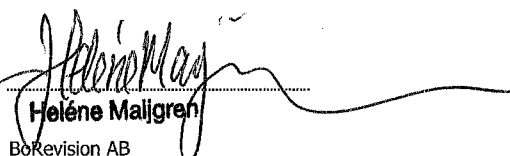
  
Hans Ahlberg

  
Hans Sjöqvist

  
Leif Kling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-25

  
Berthil Jakobsson  
Av stämman vald revisor

  
Helene Maljgren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagendal i Kumla, org.nr. 775700-0919

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagendal i Kumla för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Annan information än årsredovisningen

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

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hagendal i Kumla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

### 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:

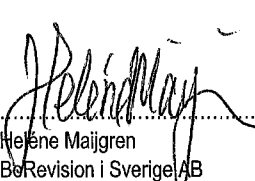
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

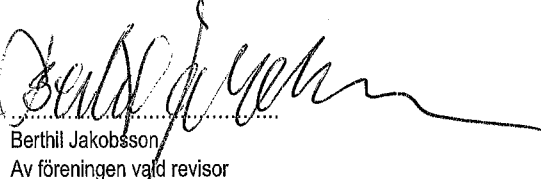
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 25/5 2023



Helene Majjgren  
BeRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

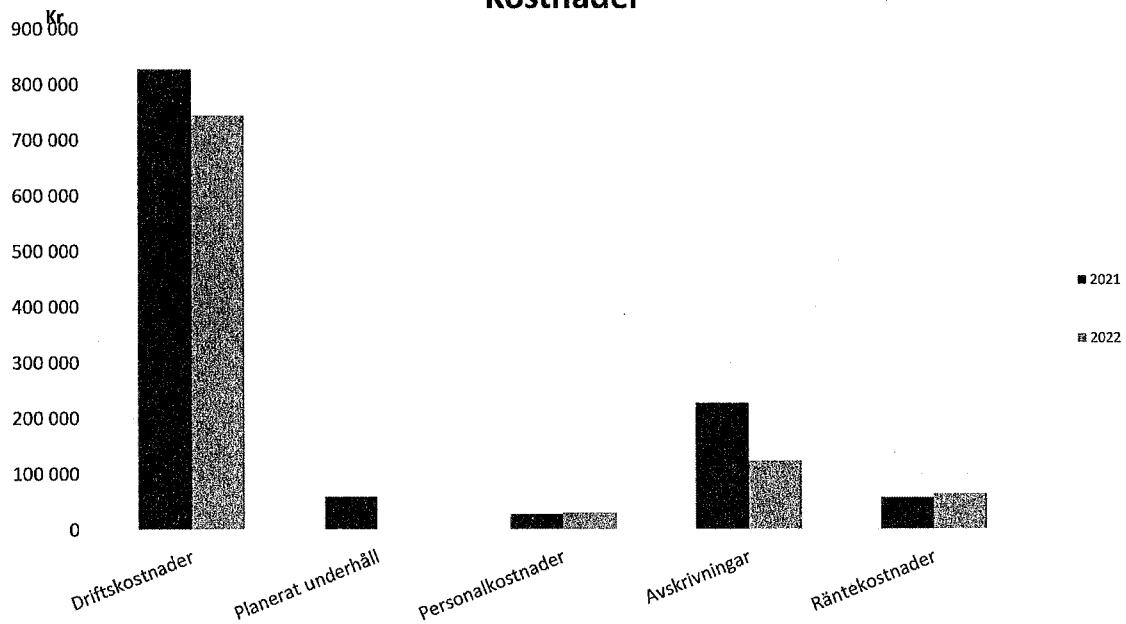


Berthil Jakobsson  
Av föreningen vald revisor

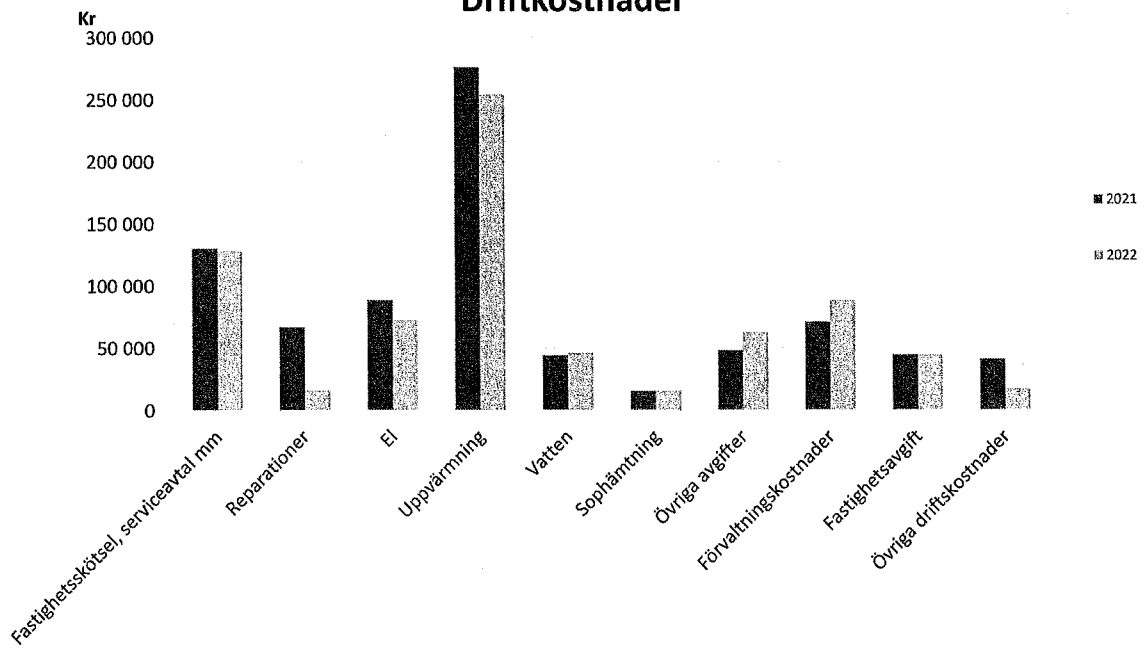


## HSB brf Hagendal i Kumla

### Kostnader



### Driftkostnader



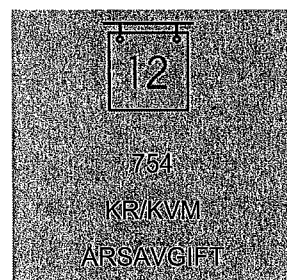
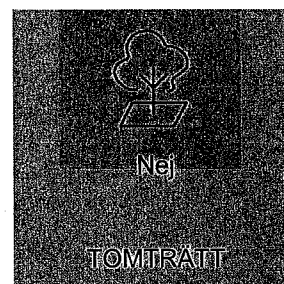
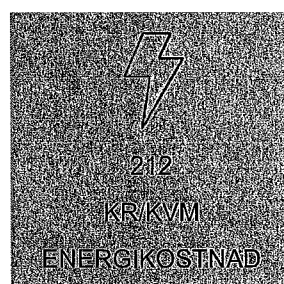
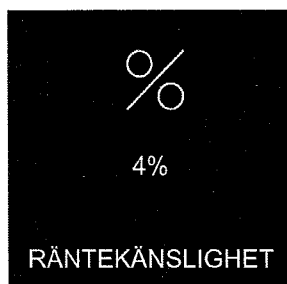
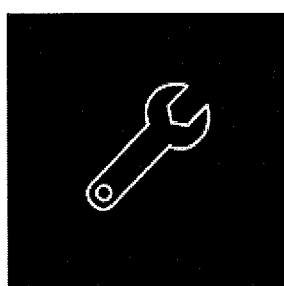





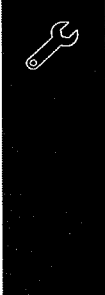





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Hagendal i Kumla



Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 145 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 Investeringsbehov  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
 Skuldsättning 1961 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 Räntekänslighet  4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 Energikostnad  212 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
 Årsavgift 754 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.