

Årsredovisning för

Brf Haga Nova

769630-4547

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Haga Nova får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltnings berättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, parkerings- och garageplatser.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Bakgrund

Fastigheten Cellen 1 ligger inom kvarteret Sonja Kovalevskys Gata, Gävlegatan, Hagaesplanaden och Norra Stationsgatan i Stockholm. Fastigheten uppfördes utav Einar Mattsson Projekt AB, org.nr 556789-4877 (totalentreprenad) där garanti för utförandet gäller till och med 2023-04-01.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheterna sedan 29 april 2016. Inflyttning påbörjades i oktober 2017.

Fastigheten

I fastigheten finns 276 bostadslägenheter (varav 12 servicelägenheter och en servicenod), två förskolor (upplåts med bostadsrätt), åtta lokaler, två övernattningslägenheter, 63 uthyrningsbara förråd och ett garage med 189 parkeringsplatser varav 10 är MC-platser.

Tomtens areal uppgår till 3 329 kvm, bostadsarea till 16 642 kvm, lokalarea bostadsrätt till 1 287 kvm och övrig lokalarea till 1 064 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Fastigheten är belastad med ett antal servitut däribland nedgång till garage under Hagaesplanaden.

Lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler (1 064 kvm) löper enligt följande:

Hyresgäst	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Lett Sweden AB	148	2023-09-30
Bravura Sverige AB*	103	2023-09-30
19Plus AB**	48	2023-09-30
Vasastanspecialisten AB/Fastighetsbyrån	232	2024-10-31
Carelab Sverige AB	93	2022-09-30
Usability Partners UP AB	103	2024-09-30
Willa Nordic AB	152	2023-09-30
Einar Mattson Projekt AB***	185	2022-04-30

*)Hyresavtal överlåtet till SWM Rekrytering AB fr o m 2022-05-01. Uppsagt till 2023-09-30

**)Hyresavtal uppsagt till 2023-09-30

***)Hyresavtal uppsagt till 2022-04-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler, debitering utav el, fjärrvärme och varmvatten samt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen erhöll under 2019 investeringsmoms för lokaler till ett belopp som uppgår till 30 255 462 kr vilket var en del av finansieringsplanen för föreningens förvärv av föreningens hus. För att inte föreningen ska bli återbetalningsskyldig för del av investeringsmomsen förutsätts oförändrad frivillig skattskyldighet för lokaler under 10 år.

Årsavgifter och avsättning till fond för yttre underhåll

För att täcka föreningens utgifter för verksamheten ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan och tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en fond för yttre underhåll för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Årsavgiften ska täcka avsättning till yttre fond men inte avskrivningar på föreningens byggnader. Årsavgiften fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Årsavgiften beräknas exkl varmvatten och förbrukningsel som avräknas enligt faktiskt förbrukning.

Inkomstskatt, fastighetsavgift / fastighetsskatt

Styrelsens bedömning är att föreningen vid utgången av räkenskapsåret är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten.

Fastighetsskatt erläggs med 1 % av taxeringsvärde för den del av fastigheten som taxerats som lokal. Eftersom fastigheten är nybyggd erlägger föreningen ingen fastighetsavgift under de första 15 åren.

Finansiering

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 10. Räntesatserna den 31 december 2021 varierade mellan 0,43 % och 2,47 %. Under året har föreningen amorterat 3 440 000 kr enligt plan samt ytterligare 3 592 874 kr över plan.

Förvaltning

Fastighetsägarna har sedan 1 januari 2021 ansvaret för teknisk och administrativ förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utökat antal garageplatser med laddningsmöjlighet till totalt 72 platser. I detta arbete byttes även 20 stycken äldre laddare ut för att öka ladd-kapaciteten för alla våra hyresgäster. Investeringen finansierades delvis genom bidrag från Naturvårdsverket.

Medlemsinformation

Vid årets ingång hade föreningen 406 medlemmar och vid årets slut var det 401. Antal överlåtelser under året uppgick till 55.

Styrelse

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar bestå av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år och behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Kristina Osmund	Ordförande
Andreas Tullberg	Ledamot
Irina Calerin	Ledamot
Oscar Asplund	Ledamot
Rolf Nilsson	Ledamot
Camilla Nilsson	Ledamot
Ola Nohrlander	Ledamot
Peter Leidhammar	Suppleant
Anders Pettersson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Styrelsens arvoderas enligt beslut på föreningsstämma, se not 5. Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda.

Revisor

BDO Mälardalen AB med Ingela Andersson som huvudansvarig auktoriserad revisor.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 7 augusti 2017.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	21 884	21 918	21 859
Resultat efter fin.poster (tkr)	-16 291	-17 419	-17 419
Soliditet (%)	83,4%	83,2%	83,2%
Kassaflöde	-1 639	-1 036	435
Fastighetslån per kvm BOA	18 171	18 563	18 755
Externa intäkter per kvm BOA	435	469	445
Årsavgifter per kvm BOA	586	586	586
Snittränta Per Dec 31 (%)	1,21	1,37	1,48

Tomtens areal uppgår till 3 329 kvm, bostadsarea till 16 642 kvm,
lokalarea bostadsrätt till 1 287 kvm och övrig lokalarea till 1 064 kvm

Förändring eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 710 944 921	1 411 900	-18 729 411	-17 419 141	1 676 208 268
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>					
Förändring av fond för yttre underhåll		1 000 000	-1 000 000		
Balanseras i ny räkning			-17 419 142	17 419 141	
Upplåtelse av					
Årets resultat				16 290 519	-16 290 518
Belopp vid årets utgång	1 710 944 921	2 411 900	-37 148 553	16 290 519	1 659 917 750

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-37 148 553
Årets resultat	-16 290 518
Totalt	-53 439 071

Avsättning till yttre fond	1 000 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-54 439 071
Summa	-53 439 071

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	21 883 546	21 917 851
		<u>21 883 546</u>	<u>21 917 851</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-8 833 703	-9 388 298
Övriga externa kostnader	4	-636 599	-774 164
Personalkostnader	5	-448 504	-448 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-23 839 611</u>	<u>-23 830 830</u>
Rörelseresultat		<u>-11 874 871</u>	<u>-12 523 941</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 734	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-4 423 382</u>	<u>-4 895 200</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-16 290 519</u>	<u>-17 419 141</u>
Resultat före skatt		<u>-16 290 519</u>	<u>-17 419 141</u>
Årets resultat		<u>-16 290 519</u>	<u>-17 419 141</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 983 205 635	2 007 026 259
Inventarier, verktyg och installationer	7	550 626	-
		<u>1 983 756 261</u>	<u>2 007 026 259</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 983 756 261</u>	<u>2 007 026 259</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		928 901	88 344
Övriga fordringar		558 981	512 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 578 750	1 555 990
Avräkningskonto Fastighetsägarna	8	4 089 379	951 272
		<u>7 156 011</u>	<u>3 108 282</u>
Kassa och bank	9	-	4 776 746
Summa omsättningstillgångar		<u>7 156 011</u>	<u>7 885 028</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 990 912 272</u>	<u>2 014 911 287</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 710 944 921	1 710 944 921
Fond för yttre underhåll		2 411 900	1 411 900
		<u>1 713 356 821</u>	<u>1 712 356 821</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-37 148 553	-18 729 411
Årets resultat		-16 290 518	-17 419 141
		<u>-53 439 071</u>	<u>-36 148 552</u>
Summa eget kapital		<u>1 659 917 750</u>	<u>1 676 208 269</u>
Långfristiga skulder			
Hysesdepositioner		1 267 810	1 041 610
Övriga skulder till kreditinstitut	10	322 347 126	329 380 000
		<u>323 614 936</u>	<u>330 421 610</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		3 440 000	3 440 000
Leverantörsskulder		932 190	793 763
Aktuella skatteskulder		46 875	1 499 585
Övriga kortfristiga skulder		147 272	480 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 813 249	2 067 251
		<u>7 379 586</u>	<u>8 281 408</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 990 912 272</u>	<u>2 014 911 287</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från och med ingången av räkenskapsåret vilket har påverkat jämförelsesiffrorna

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Uppskjuten skatt

Inkrämsöverlåtelseerna har hanterats i enlighet med RedU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via aktiebolag.

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och fördelning på väsentliga komponenter efter nyttjandeperioden. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10-100 år. Nyttjandeperioden för laddplatser bedöms vara 30 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	10 487 207	10 505 534
Hysesintäkter lokaler	3 703 635	5 379 326
Hyror garage	4 034 728	3 151 422
Intäkter elförbrukning varmvatten och kabel-TV	2 572 348	2 176 172
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	114 716	101 454
Administrativ avgift för andrahandsuthyrning	51 072	57 126
Övernattningsslägenhet	66 500	95 500
Vidarefakturerade kostnader och kostnadsersättningar	504 890	427 244
Återvunnen kundförlust	277 806	-
Övriga intäkter	70 644	24 074
Summa	21 883 546	21 917 852

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	997 871	1 687 073
Planerat underhåll	211 961	148 044
Fastighetsförsäkring	180 487	172 826
Fastighetsskatt	1 250 000	1 250 000
El	1 652 507	1 495 852
Uppvärmning	1 472 945	1 336 717
Vatten	372 879	303 237
Sophämtning	353 398	415 508
Kabel-TV & bredband	576 125	571 857
Snöröjning	70 855	28 410
Städning	591 201	622 276
Larm, bevakning & övriga driftskostnader	657 945	441 020
Reparationer hiss	165 871	173 191
Reparationer värme, ventilation, sopsug m.m.	101 286	408 984
Reparationer övrigt	178 372	333 303
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	8 833 703	9 388 298

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Bankkostnader	6 458	8 858
Revision	62 922	158 174
Föreningsstämma	49 500	65 000
Pant- och överlåtelseavgifter	145 180	123 795
Konsultkostnader	321 227	89 377
Kundförluster	-	301 809
Övriga administrationskostnader	51 312	27 151
Summa	636 599	774 164

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvoden	341 276	341 273
Sociala kostnader	107 228	107 227
	448 504	448 500

Föreningen har under året inte haft några anställda

Not 6 Anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 188 080 849	1 187 758 189
-Nyanskaffningar under året	-	322 560
-Mark	866 586 633	866 586 633
	2 054 667 482	2 054 667 382
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-47 641 223	-23 810 393
-Årets avskrivning enligt plan	-23 820 624	-23 830 830
	-71 461 847	-47 641 223
Redovisat värde vid årets slut	1 983 205 635	2 007 026 159
Taxeringsvärde		
Byggnader	581 000 000	581 000 000
Mark	445 000 000	445 000 000
	1 026 000 000	1 026 000 000
Bostäder	901 000 000	901 000 000
Lokaler	125 000 000	125 000 000
	1 026 000 000	1 026 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar under året	569 613	
	569 613	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-18 987	-
	-18 987	-
Redovisat värde vid årets slut	550 626	-

Not 8 Transaktionskonto Fastighetsägarna

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	4 089 379	951 272
Redovisat värde vid årets slut	4 089 379	951 272

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	-	4 776 746
	-	4 776 746

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Vilkorsändringsdag	Ränta 31/12	2021-12-31	Amortering/ Upplåning	2020-12-31
SBAB ..697	2022-09-16	0,34%	24 940 000	-6 880 000	31 820 000
SBAB ..735	2022-09-16	0,34%	42 923 563	-76 437	43 000 000
SBAB ..786	2022-09-08	0,34%	42 923 563	-76 437	43 000 000
SBAB ..794	2022-09-08	0,34%	43 000 000		43 000 000
SBAB ..808	2022-09-08	1,58%	43 000 000		43 000 000
SBAB ..824	2023-09-08	1,77%	43 000 000		43 000 000
SBAB ..832	2025-09-08	2,11%	43 000 000		43 000 000
SBAB ..840	2028-09-08	2,47%	43 000 000		43 000 000
			325 787 126	-7 032 874	332 820 000

Varav Kortfristig del	-3 440 000	-3 440 000
Varav Långfristig del	322 347 126	329 380 000

Varav kortfristig del avser amortering 3 440 000 3 440 000

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut med nuvarande amorteringsplan på ca 3 758 000 kr per år att uppgå till ca 306 997 000 kr

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	344 000 000	344 000 000
	344 000 000	344 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm, datum enligt elektronisk
signering

Kristina Osmund
Ordförande

Oscar Asplund

Ola Nohrlander

Camilla Nilsson

Irina Calerin

Andreas Tullberg

Rolf Nilsson

Vår revisionsberättelser har lämnats det datum som
framgår av elektronisk signering
BDO Mälardalen AB

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haga Nova

Org.nr 769630-4547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haga Nova för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt 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

uppträda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra uttalanden. Risker 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 utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Haga Nova för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm, datum enligt elektronisk signering

BDO Mälardalen AB

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2022 20:42

SENT BY OWNER:

Ingela Andersson • 09.05.2022 17:25

DOCUMENT ID:

SJL_Lzn889

ENVELOPE ID:

rkdUfnUU9-SJL_Lzn889

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Haga Nova, 2021-12-31.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA LUNDQVIST OSMUND Stina.osmund@brfhaganova.se	Signed Authenticated	09.05.2022 17:26 09.05.2022 17:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/07/1957) IP: 85.230.97.2
2. Ola Nohrlander ola.nohrlander@brfhaganova.se	Signed Authenticated	09.05.2022 17:30 09.05.2022 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/07/1974) IP: 85.230.185.173
3. IRINA CALERIN irina.calerin@brfhaganova.se	Signed Authenticated	09.05.2022 17:33 09.05.2022 17:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/06/1970) IP: 85.230.86.241
4. Andreas Carl Henrik Tullberg andreas.tullberg@brfhaganova.se	Signed Authenticated	09.05.2022 17:45 09.05.2022 17:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/04/1973) IP: 85.230.176.115
5. Oscar Gustaf Olof Asplund oscar.asplund@brfhaganova.se	Signed Authenticated	09.05.2022 18:07 09.05.2022 18:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/06/1992) IP: 172.226.48.40
6. ROLF NILSSON rolf.nilsson@brfhaganova.se	Signed Authenticated	09.05.2022 19:08 09.05.2022 18:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/04/1966) IP: 83.185.38.39
7. Camilla Aina Maria Nilsson camilla.nilsson@brfhaganova.se	Signed Authenticated	09.05.2022 20:20 09.05.2022 20:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/05/1981) IP: 85.230.191.88
8. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@bdo.se	Signed Authenticated	09.05.2022 20:42 09.05.2022 20:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/05/1972) IP: 94.255.130.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed