



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsförening Hagtornsgården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hagtornsgården med säte i Stockholm org.nr. 769616-6003 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens fastighet är byggd 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Dalen 14	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-04-01	1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	garageplatser	0
5	p-platser	0
7	lokaler (hyresrätt)	1446
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9938
19	lägenheter (hyresrätt)	1613
Totalt 225 objekt		12997

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Dalen GA:2	G:A	717917-5612	140 / 2000	Sopsugsanläggningen

Totalt 1 objekt

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Dalens samfällighetsförening, föreningens andel är 5,6%.

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta och driva en gemensam sopsugsanläggning i Dalen.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Lundqvist	Ordförande	2022-06-13	
Zohreh Mortazavi	Ledamot	2020-06-22	
Mansour Kazemi	Ledamot	2022-06-13	
Gun Elisabet Österberg	Ledamot	2023-04-24	
Göran Reuterdahl	Ledamot	2021-05-20	2023-04-24
Judith Butepage	Ledamot	2022-06-13	2023-04-24
Oskar Bergström	Ledamot	2023-04-24	
Oskar Bergström	Suppleant	2021-05-20	2023-04-24
Henrik Nilsson	Ledamot	2022-06-13	
Hans Gyllenstein	Suppleant	2022-06-16	2023-04-24
Berit Brunnander	Suppleant	2022-06-13	
Hanna Söderbaum	Suppleant	2023-04-24	
Rogaya Mowafak Abdul Amir	Suppleant	2023-04-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Lundqvist, Zohreh Mortazavi, Mansour Kazemi, Henrik Nilsson samt Oskar Bergström.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Joakim Häll på BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Karin Sjöhagen, Hans Gyllenstein och Max Karanikas, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-11. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Ingen avgiftshöjning planeras under 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-21.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

En hyresrätt har renoverats.

Under året har avloppstambyte gjorts av liggande stam mellan Dalgränd 54 och 66. Därmed har samtliga liggande avloppstammar blivit bytta med undantag för låghuset. Där är avloppstammen gjuten i grunden och för att inte behöva riva upp grunden planeras istället rörinfordring att genomföras under 2024.

Genomfört underhåll

Årtal	Ändamål
2023	Stambyte Byte av liggande avloppstam mellan Dalgränd 54 och 66.
2023	Hyreslägenhet Renovering av hyreslägenhet
2023	Hissar Garantibesikning av 64 och 66 samt byte av batterier för alarmfunktion till samtliga hissar
2022	Stambyte Del av stående stam i port 50
2022	Träpartier och balkongräcken Renovering på låghuset samt på balkonger i port 60, 64 och 66
2022	Fasadrenovering Besiktning av fasad som bedömdes vara i bra skick. Renovering av enstaka pelare och delar av loftgångar.
2022	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2022	Radonmätning
2022	Skyddsrum Godkänd besiktning av MSB
2021	Ventilation Installation av tre FTX-aggregat samt ett tilluftaggregat
2021	Mark Renovering och nyplantering på gården vid lekplatsen
2021	Dörrar Målning av lägenhetsdörrar samt byte av förrådsdörrar på låghuset
2021	Tak Underhåll och montering av takstegar och gångbryggor
2020	Avlopp Byte av liggande avlopps stam mellan Dalgränd 50-54
2020	Hyreslokal Lokaler hyrda av förskola Pysslingen renoverade
2020	Hyreslägenhet Två hyreslägenheter renoverade
2019	Fönster Samtliga fönster utbyta vid årets utgång
2019	Dörrar Samtliga entré portar och loftgångsdörrar byttes ut
2019	Avlopp Byte av liggande avloppsstam mellan Dalgränd 48-50
2019	Avlopp Byte av stående avloppsstam Dalgränd 60
2019	Vattenledning Samtliga VVC-ventiler samt alla kall- och varmvattenventiler byttes
2018	Garage Byte av dörrbladen till garageporten
2018	Fastighet Brandskyddsarbete, bl.a. brandtätning av brandcellsgränser
2018	Mark Åtgärder för att klara säkerhetskraven på innergårdens lekplats
2018	Kvartersgården Upprustning av hyreslokaler
2018	Kvartersgården Installation av ytterligare ventilationsaggregat (markplan)
2017	Kvartersgården Installation av ventilationsaggregat
2017	Hissar Modernisering av hissar slutfört

Framtida underhåll

Under år 2024 planeras:

- Rörinföring av liggande avloppstam i låghuset
- Kartering och spolning av stående stammar i hela fastigheten
- Garagerenovering inkl justering till marknadsmässig hyra
- Byte av cirkulationspump och expansionskärl
- Byte av sändare i hissar för nödtelefon
- Fyra nya parkeringsplatser med laddplatser för elbilar
- Nytt övernattningsrum vid tvättstugan i låghuset

Övriga väsentliga händelser

Låneskulden har under året minskat med 6 600 000 kr då vi i februari gjorde en extraamortering på 5 700 000 kr samt haft löpande amortering på 900 000 kr. Under år 2024 planeras en extraamortering på 3 000 000 kr, utöver löpande amortering. Det innebär att låneskulden beräknas minska till 70 200 000 kr eller 5 401 kr per kvm under år 2024.

Under 2023 har arbetet med att skapa fler uthyrningsbara ytor fortsatt men med ökat fokus på förändringar som kan ske i närtid. Syftet är att öka intäkterna, fördela kostnader på fler lägenheter samt minska låneskulden ytterligare. Utredning har gjorts för se över möjligheten att bygga vindslägenheter och preliminärt beräknas det kunna byggas 16-17 nya bostadsrätter. I låghuset planeras ett uthyrningsbart övernattningsrum.

En översyn har påbörjats över föreningens garage- och parkeringsplatser. Ytor har setts över och under år 2024 planeras att utöka parkeringsplatserna med 4 nya laddplatser. Framöver kan även befintliga garage- eller p-platser utrustas med laddstolpar om behov och intresse finns.

I samband med översynen har avtalet med Aimo Park för korttidsparkeringen sagt upp för omförhandling med målet att öka föreningens andel av parkeringsintäkterna.

Under året började flera nya leverantörsavtal att gälla. Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltningen utförs sedan 2023-01-01 av Allgranth Fastigheter AB.

Trädgårdsskötsel har från 2023 utförts av Svensk Utemiljö AB men har sagts upp och nytt avtal har tecknats med Pangea. För vinter 23/24 utförs vinterunderhållet av Pangea.

Avtal med försäkringsmäklare avseende fastighetsförsäkring har sagts upp. Istället har avtal tecknats direkt med försäkringsbolaget IF Skadeförsäkringar AB.

Efter fortsatta problem med TV och bredband har Ownit gått med på att avsluta avtalet i förtid. Nytt avtal tecknades med Tele2 som nu levererar TV, bredband (1 Gbit/s), samt telefoni.

Hyreshöjning på hyreslägenheterna genomfördes retroaktivt från 2023-01-01 på 4,75 %

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 158 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	299	302	305	293	276
Skuldsättning, kr/kvm	5 714	6 209	6 278	6 348	6 409
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 456	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	186	170	183	166	178
Årsavgifter, kr/kvm	750	744	730	716	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	58	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	990	938	924	913	913
Nettoomsättning, tkr	12 620	12 155	11 993	11 606	11 873
Resultat efter finansiella poster, tkr	-818	-1 059	-1 459	-2 353	-2 612
Soliditet, %	58	56	54	55	54

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

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

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

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningen har under året amorterat 6,6 miljoner på sina lån för att minska sina räntekostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 299 kr/m².

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	106 484 743	0	0	106 484 743
Upplåtelseavgifter, kr	27 436 948	0	0	27 436 948
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	133 921 691	0	0	133 921 691
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-27 193 517	-1 058 637	0	-28 252 154
Årets resultat, kr	-1 058 637	1 058 637	-817 741	-817 741
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-28 252 154	0	-817 741	-29 069 895
S:a eget kapital, kr	105 669 537	0	-817 741	104 851 796

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 689 941 kr samt ianspråktagande skett med 689 941 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-28 252 154
Årets resultat, kr	-817 741
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-29 069 895

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-29 069 895

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 620 234	12 133 607
Övriga rörelseintäkter	Not 3	218 389	21 468
Summa Rörelseintäkter		12 838 623	12 155 075
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 075 689	-7 899 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 746	-428 229
Personalkostnader	Not 6	-161 510	-161 085
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 999 248	-3 992 242
Summa Rörelsekostnader		-12 308 193	-12 481 356
Rörelseresultat		530 430	-326 282
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	104 170	35 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 452 341	-768 070
Summa Finansiella poster		-1 348 171	-732 356
Resultat efter finansiella poster		-817 741	-1 058 637
Resultat före skatt		-817 741	-1 058 637
Årets resultat		-817 741	-1 058 637

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	171 197 110	173 496 868
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	1 519 484	1 657 424
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		172 716 594	175 154 292
Summa Anläggningstillgångar		172 716 594	175 154 292

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		59 565	42 839
Aktuell skattefordran		50 873	37 311
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 400 502	7 834 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	702 863	491 667
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 213 803	8 405 876

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	4 400 519	4 302 285
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 400 519	4 302 285

Summa Omsättningstillgångar

8 614 322 **13 708 161**

Summa Tillgångar

181 330 916 **188 862 453**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	133 921 691	133 921 691
Fond för yttre underhåll	0	0
Summa Bundet eget kapital	133 921 691	133 921 691

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-28 252 155	-27 193 517
Årets resultat	-817 741	-1 058 637
Summa Ansamlad förlust	-29 069 895	-28 252 155

Summa Eget kapital

104 851 796

105 669 536

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	41 050 000	31 800 000
Summa Långfristiga skulder		41 050 000	31 800 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 050 000	48 900 000
Leverantörsskulder		388 823	846 165
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	164 625	118 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 825 672	1 528 569
Summa Kortfristiga skulder		35 429 120	51 392 917

Summa Skulder

76 479 120

83 192 917

Summa Eget kapital och skulder

181 330 916

188 862 453

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 530 430 -326 282

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 999 248 3 992 242

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 3 999 248 3 992 242

Erhållen ränta 104 170 35 715

Erlagd ränta -1 382 402 -688 992

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 251 447 3 012 683

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -245 358 240 948

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -183 736 -541 688

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -429 093 -300 740

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 822 353 2 711 943

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 561 550 -424 742

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 561 550 -424 742

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 6 115 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -6 600 000 -900 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -6 600 000 5 215 000

Årets kassaflöde

-5 339 197 7 502 201

Likvida medel vid årets början 13 089 303 5 587 102

Likvida medel vid årets slut 7 750 106 13 089 303

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 448 628	7 397 555
	Hyror bostäder	1 953 296	1 935 167
	Hyror lokaler	1 994 810	1 732 756
	Hyror garage och parkeringsplatser	663 470	652 090
	Hyror övrigt	16 280	18 480
	Övriga primära intäkter	558 310	462 331
	Summa Bruttoomsättning	12 634 794	12 198 379
	Avgiftsbortfall	-2	-39 693
	Hysesbortfall	-14 558	-25 079
	Summa	-14 560	-64 772
	Summa Nettoomsättning	12 620 234	12 133 607
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	89 997	7 644
	Elstöd och övriga intäkter	128 392	13 824
	Summa Övriga rörelseintäkter	218 389	21 468
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-757 793	-699 966
	Snö och halk-bekämpning	-353 860	-369 941
	Reparationer	-1 026 493	-741 500
	Planerat underhåll	-689 942	-993 166
	Försäkringsskador	-320 646	-453 905
	EI	-237 694	-411 026
	Uppvärmning	-1 782 348	-1 452 231
	Vatten	-386 432	-340 988
	Sophämtning	-255 342	-156 631
	Fastighetsförsäkring	-226 652	-228 469
	Kabel-TV och bredband	-252 567	-208 611
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-280 315	-270 865
	Förvaltningsavtalskostnader	-191 902	-405 582
	Tomträttsavgäld	-1 266 750	-1 169 500
	Övriga driftkostnader	-46 953	2 581
	Summa Driftskostnader	-8 075 689	-7 899 800

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 912	-16 324
	Administrationskostnader	-18 343	-65 797
	Extern revision	-27 500	-27 500
	Konsultkostnader	0	-45 000
	Medlemsavgifter	0	-17 490
	Föreningsverksamhet	-8 993	-8 750
	Övriga förvaltningskostnader	-9 999	-247 369
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 746	-428 229
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-135 000	-135 000
	Sociala avgifter	-26 510	-26 085
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-161 510	-161 085
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 563	1 927
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 652	5 467
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	100 955	28 320
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	104 170	35 715
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 444 544	-770 397
	Övriga räntekostnader	-7 797	2 327
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 452 341	-768 070

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	201 319 199	200 793 729
	Årets investeringar	1 561 550	525 470
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	202 880 749	201 319 199
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 822 331	-23 968 029
	Årets avskrivningar	-3 861 308	-3 854 302
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-31 683 639	-27 822 331
	<i>Utgående redovisat värde</i>	171 197 110	173 496 868
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 000 000	133 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 580 000	1 580 000
	Summa	245 580 000	245 580 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	109 000 000	109 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	109 000 000	109 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 287 575	3 287 575
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	3 287 575	3 287 575
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 630 151	-1 492 211
	Årets avskrivningar	-137 940	-137 940
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 768 091	-1 630 151
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 519 484	1 657 424
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 349 587	7 787 018
	Övriga fordringar	50 915	47 041
	Summa Övriga fordringar	3 400 502	7 834 059

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	702 863	491 667
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	702 863	491 667

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	1 000 000

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	55 296	54 326
SBAB	308 823	4 247 959
Handelsbanken	4 036 400	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	4 400 519	4 302 285

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,85%	2028-03-01	11 475 000	900 000
Stadshypotek AB	4,49%	2024-02-21	12 150 000	0
Nordea	1,15%	2024-02-21	20 000 000	0
Stadshypotek AB	1,1%	2027-12-01	2 475 000	0
Stadshypotek AB	1,05%	2027-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,2%	2026-12-01	18 000 000	0
			74 100 000	900 000

Långfristig del	41 050 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	900 000
Lån som ska konverteras inom ett år	32 150 000
Kortfristig del	33 050 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	900 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,84%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,85%	2028-03-01	11 475 000	900 000
	Stadshypotek AB	4,49%	2024-02-21	12 150 000	0
	Nordea	1,15%	2024-02-21	20 000 000	0
	Stadshypotek AB	1,1%	2027-12-01	2 475 000	0
	Stadshypotek AB	1,05%	2027-12-01	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,2%	2026-12-01	18 000 000	0
				74 100 000	900 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			900 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			32 150 000	
	Kortfristig del			33 050 000	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	54 500	50 000
	Momsskuld	95 653	43 818
	Övriga kortfristiga skulder	14 472	24 364
	<i>Summa Övriga skulder</i>	164 625	118 182

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 132 712	1 053 145
	Upplupna räntekostnader	183 970	114 031
	Övriga upplupna kostnader	508 990	361 393
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 825 672	1 528 569

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Hagtornsgården, org.nr. 769616-6003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hagtornsgården för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hagtornsgården för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsförening Hagtornsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF LUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 13:56:15



ZOHREH MORTAZAVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:58:59



GUN ELISABET ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:47:13



OSKAR BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 14:23:52



HENRIK NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 10:21:07



MANSOUR KAZEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 14:25:14



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:41:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsförening Hagtornsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:41:30

