

ÅRSREDOVISNING ÅR 2011



Brf Hagtornsgården

Postbox 1043
Dalens Allé 5
121 14 Enskededalen

Information

www.hagtornsgarden.info
contact@hagtornsgarden.info
org. nr. 769616-6003

Förvaltning

T & T Förvaltnings AB
08-562 559 60
www.ttf.se

ÅRSREDOVISNING

för

BRF HAGTORNSGÅRDEN

Org. nr. 769616-6003

ÅR 2011

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2011-01-01 - 2011-12-31.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter



Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2011

Ordinarie:

Per Nordqvist	Ordförande
Madeleine Nordström	Ledamot
Ann-Sofie Zahui	Ledamot
Karin Sjöheden	Ledamot

Suppleanter:

Helen Elofsson
Manuela Valente
Per Sjöberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2011

Ordinarie:

Per Nordqvist	Ordförande
Karin Sjöheden	Sekreterare
Marika Lilja	Ledamot
Ari Ahmad	Ledamot
Mansour Kazemi	Ledamot
Manuela Valente	Ledamot
Samir Cirkic	Ledamot
Jennie Nilsson	Ledamot
Jeanette Petersson	Ledamot

Suppleanter:

Per Sjöberg
Jeanette Petersson
Justiina Velner Valdes på extrastämma
Jimmy Olsson Valdes på extrastämma
Valdes på extrastämma
Valdes på extrastämma

Under året har Manuela Valente avgått (september 2011) och Samir Cirkic (februari 2012) avgått. Vidare har suppleanten Per Sjöberg (februari 2012)samt Justiina Velner avgått (mars 2012).

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen. Var och en för sig.

Revisorer

Ordinarie:

BoRevision AB	
Bernt Eriksson	Revisor

Internrevisor

Marcin Bielawski

Valberedning

Justiina Velner	Sammanställande
Kamran Ardalani	
Heli Kinnunen	
Afeworki Negash	

Brf Hagtornsgården
769616-6003

Fastigheten

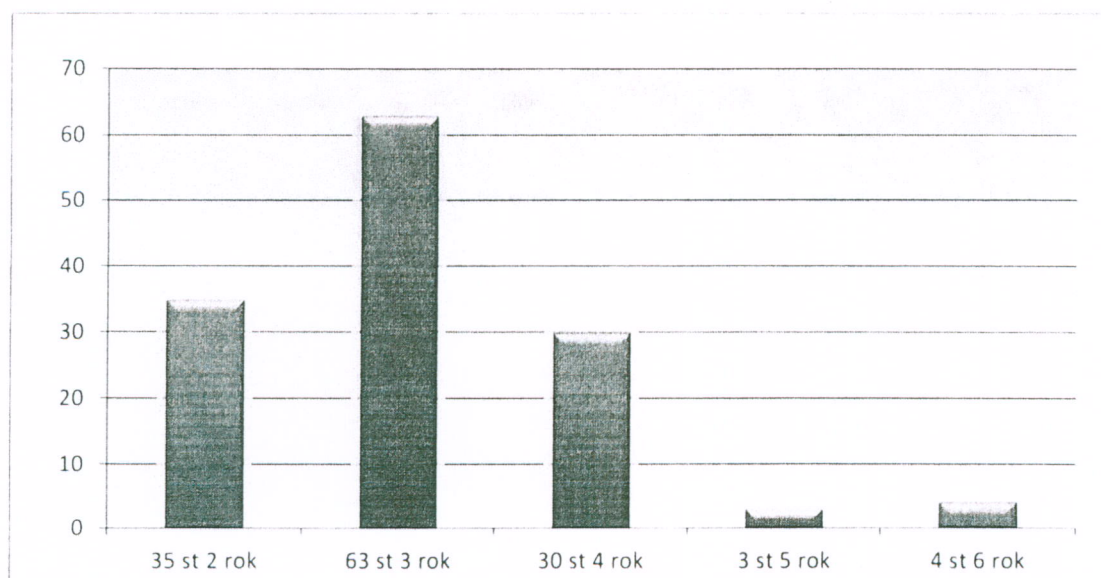
Fastighetsbeteckning: Dalen 14 i Stockholm

Nybyggnadsår och värdeår är 1981.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	161 248 000	161 248 000
Varav byggnader:	106 000 000	106 000 000
Varav mark:	55 248 000	55 248 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 135 lägenheter varav 99 var upplåtna med bostadsrätt den 31 december 2011.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Brf Hagtornsgården

769616-6003

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Städning	T & T Förvaltnings AB
Störningsjour	Bevakningsassistans AB
Parkering	Bevakningsassistans AB
Parkeringsautomat	ND Entreprenad
Snöröjning	Haninge Tak & Plåt
El	Fortum
Värme	Fortum
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

Verksamheten

Verksamheten under 2011

När föreningen gick in i sitt andra verksamhetsår var det en ovanligt sträng vinter med mycket snö. I dessa lägen märks det verkligen att fastigheten är stor med rejäl innergård, besöksparkering, kvartersgård och ett flertal vägar och gångar runt byggnaderna.

Vad som är gjort under året

- Baksidan av radhuslängan, gjutning och förstärkning av befintlig bottenplatta. Borttagning av gammal ytbeläggning och beredande av ny och enhetlig plantering. Planterande av buskar och blommor på hela baksidan av radhuslängan.
- Ny lekställning på gården, borttagning av den gamla, slitna och trasiga lekställningen. Nya gungor.
- Genomfört underhåll av ventilation, stamspolning.
- Borttagning av gamla papperskorgar och uppsättning av nya på gården och runt hela fastigheten.
- Byte av det gamla låssystemet och genomförande av ett enhetligt Aptus-system.
- Upprättande av badrumsinstruktioner som vägleder ombyggnationer av badrum på fastigheten Dalen 14, placerade på föreningens hemsida.
- Ombyggnation av förråd i gamla miljöstugan.
- Renovering av garage.
- Målning av trapphus i 52:an.
- Byte av hängrännor och stuprör på utsidan av fastigheten.
- Tre års avtal med Telia för tv, bredband och telefoni.
- Renovering av köket i träfflokalen, inköp av vattenkokare och städredskap till lokalen.
- Helrenovering av lägenhet, Dalgränd 24.
- Belysning på gården med rörelse sensorer.
- Ny belysning till "stensättningen" mot Lönngården.
- Gårdsstädning med avslutande grillning vår och höst, plantering av lökar samt annat arbete på gården utfört av trädgårdsgruppen.
- Märkning av lägenhetsdörrar med nya och gamla lägenhetsnummer.
- Inköp av kopieringsapparat till föreningens verksamhet.
- Avtal med Bevakningsassistans rörande rondering av besöksparkeringen samt utfärdande av p-böter.
- Avtal med ND Entreprenad angående regelbunden tillsyn och underhåll av parkeringsautomaten.
- Inköp och uppsättning av två stycken julgranar med tillhörande belysning.
- Julklapp i form av presentkort (200 kr) i Farsta C till samtliga boende.
- Utbildning av styrelsen internt och externt.
- Utskick av miljökalender med tider för hämtning av grovsopor.
- Utskick av informationsblad.

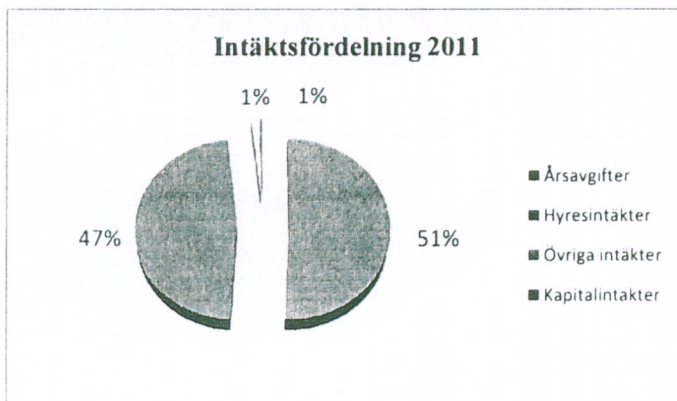
Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Avgiften har varit oförändrad under 2011.

Fördelning intäkter och kostnader

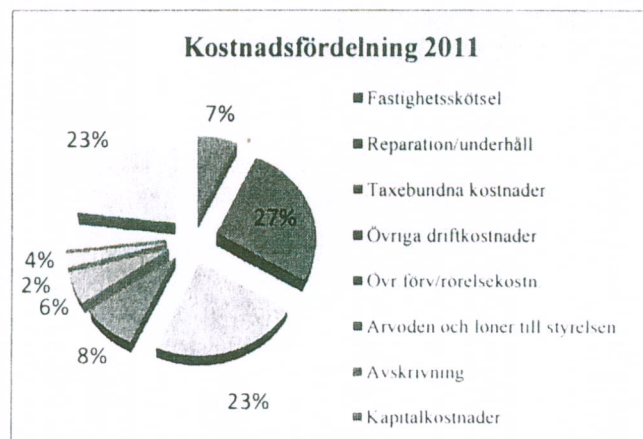


Intäkter per kvadratmeter (genomsnitt)

Årsavgifter	366 kr
Hyresintäkter	342 kr
Övriga intäkter	9 kr
Kapitalintäkter	4 kr
Summa	720 kr

Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)

Fastighetsskötsel	73 kr
Reparation/underhåll	280 kr
Taxebundna kostnader	238 kr
Övriga driftkostnader	86 kr
Fastighetsskatt	19 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	60 kr
Arvoden och löner till styrelse	24 kr
Avskrivning	40 kr
Kapitalkostnader	240 kr
Summa	1 042 kr



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	9 241	7 379
Resultat efter fin. poster, tkr	-4 394	-2 196
Balansomslutning, tkr	178 787	177 976
Soliditet, %	49%	50%
Kassalikviditet, %	69%	276%
Årsavgift, kr/kvm boyta	548	548
Lån, kr/kvm boyta	6 756	6 756
Ränta, kr/kvm boyta	240	221
Värme, kr/kvm totalyta	128	83
El, kr/kvm totalyta	48	47
Vatten, kr/kvm totalyta	39	17



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande

ansamlat resultat	-2 196 041
årets resultat	-4 394 061
	-6 590 102
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	483 744
i ny räkning överföres	-7 073 846
	-6 590 102

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 128 466	7 268 475
Övriga rörelseintäkter	2	112 225	110 078
		9 240 691	7 378 553
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-943 387	-929 524
Reparationer	4	-2 308 164	-1 744 749
Underhåll	5	-1 306 393	-490 818
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-3 067 086	-1 975 660
Övriga driftkostnader	7	-1 116 341	-715 072
Fastighetsskatt	8	-245 906	-169 450
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-769 002	-574 622
Arvoden och löner till styrelsen	10	-315 617	-131 420
		-10 071 896	-6 731 315
Rörelseresultat före avskrivningar		-831 205	647 238
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-518 123	-124 850
Rörelseresultat		-1 349 328	522 388
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		54 496	130 572
Räntekostnader		-3 099 229	-2 849 001
Resultat efter finansiella poster		-4 394 061	-2 196 041
Årets resultat		-4 394 061	-2 196 041



BALANSRÄKNINGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och markanläggningar	11	174 195 721	171 039 915
Maskiner, inventarier och installationer	12	2 022 023	1 772 820
Pågående arbeten		0	203 356
		176 217 744	173 016 091
Summa anläggningstillgångar		176 217 744	173 016 091
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		55 868	0
Övriga kortfristiga fordringar		92 026	67 018
Skattefordringar		0	15 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	344 086	289 849
		491 980	372 826
Kassa och bank		2 077 732	4 602 996
Summa omsättningstillgångar		2 569 712	4 975 822
SUMMA TILLGÅNGAR		178 787 456	177 991 913

BALANSRÄKNINGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		92 063 596	90 607 576
Upplåtelseavgifter		2 386 165	567 764
		94 449 761	91 175 340
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 196 041	0
Årets resultat		-4 394 061	-2 196 041
		-6 590 102	-2 196 041
Summa eget kapital		87 859 659	88 979 299
Avsättningar			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	87 200 000	87 200 000
Summa långfristiga skulder		87 200 000	87 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 964 444	331 773
Övriga kortfristiga skulder		152 000	1 207
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		905 290	977 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	706 062	501 760
Summa kortfristiga skulder		3 727 797	1 812 614
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		178 787 456	177 991 913
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		109 000 000	109 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 394 061	-2 196 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		518 123	124 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 875 938	-2 071 191
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-119 154	-372 826
Förändring av kortfristiga skulder		1 915 183	1 812 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 079 909	-631 403
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 719 776	-173 140 941
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 719 776	-173 140 941
Finansieringsverksamheten			
Ny upptagning av lån		0	87 200 000
Insatser & upplåtelseavgifter		3 274 421	91 175 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 274 421	178 375 340
Årets kassaflöde		-2 525 264	4 602 996
Likvida medel vid årets början		4 602 996	0
Likvida medel vid årets slut		<u>2 077 732</u>	<u>4 602 996</u>
		-2 525 264	4 602 996



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Det har skett en del omklassificeringar inom balans- och resultaträkning samt noter, jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivning (byggnad) sker enligt fastställt plan över en tidsperiod om cirka 100 år. Avskrivning för 2010 uppgår till 0,05 % av anskaffningsvärdet, därefter sker enligt en uppräkningsplan av avskrivningen med 4,75 % per år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Förbättringsarbeten	10,0%
Markanläggningar	5-10 %
Anslutningsavgift	33,0%
Fastighetsnät	2,0%
Passagesystem	10,00%
Inventarier	20%

Marken disponeras med tomträtt och är följaktligen inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan men årets avsättning motsvarar 0,3% av taxeringsvärde.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad resultat till fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringsfonder.

Brf Hagtornsgården
769616-6003

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	4 719 730	3 405 701
	Hysesintäkter bostäder	2 700 869	2 590 508
	Hysesintäkter lokaler	1 336 692	1 028 390
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	371 175	243 876
		9 128 466	7 268 475
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	Fastighetsskatt	33 600	15 666
	Övriga fasta intäkter	39 380	39 241
	Överlåtelse- & pantavgifter	34 734	53 424
	Fakturerade kostnader	4 450	1 590
	Övriga intäkter	61	157
		112 225	110 078
Not 3	Fastighetsskötsel	2011	2010
	Fastighetsskötsel	213 190	91 537
	Fastighetsskötsel enligt avtal	0	67 975
	Städ	209 211	151 899
	OVK kostnad	8 929	342 718
	Hissbesiktning/service	9 926	0
	Markskötsel	0	20 217
	Snöröjning/Halkbekämpning	385 196	129 750
	Förbrukningsmaterial	116 935	125 428
		943 387	929 524

Brf Hagtornsgården
769616-6003

Not 4	Reparationskostnader	2011	2010
	Reparation byggnader	1 377 897	1 374 454
	Reparation hiss	43 180	35 284
	Reparation tvättstuga	28 605	6 729
	Reparation installationer	745 501	259 478
	Reparation värmeinstallationer	46 085	59 449
	Rep Kabel-tv	0	9 354
	Rep markanläggningar	62 036	0
	Försäkringsskador	4 860	0
		2 308 164	1 744 748
Not 5	Underhållskostnader	2011	2010
	Underhåll av lokaler	47 994	0
	Underhåll gemens. Utrymmen och bostäder	960 932	295 332
	Underhåll installationer	281 947	0
	Underhåll huskropp utv.	0	195 486
	Underhåll av markytor	15 520	0
		1 306 393	490 818
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
	El	618 168	601 711
	Fjärrvärme	1 656 464	1 065 865
	Vatten	507 509	222 865
	Sophämtning	284 945	85 219
		3 067 086	1 975 660
Not 7	Övriga driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsförsäkringar	82 297	102 482
	Förvaltningsarvode, tekniskt	141 819	100 325
	Självrisk	165 806	0
	Tomträttsavgäld	625 150	436 787
	Hyra lokal	17 945	0
	Kabel-TV/Bredband	83 324	75 478
		1 116 341	715 072
Not 8	Fastighetsskatt	2011	2010
	Fastighetsskatt	0	169 450
	Fastighetsskatt bostäder	175 906	0
	Fastighetsskatt lokaler	70 000	0
		245 906	169 450

Brf Hagtorngården
769616-6003

Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2011	2010
	Lokalhyra	2 224	0
	Möteskostnader, stämma m.m.	4 532	19 740
	Trivselkostnader	63 970	71 952
	Förbrukningsinventarier	52 181	11 975
	Dataprogram	896	0
	Förbrukningsmaterial	36 685	48 321
	Telekommunikation	4 436	150
	Datakommunikation	9 639	22 595
	Indrivningskostnader	13 449	8 638
	Revisionsarvode	35 762	22 475
	Arvode ekonomisk förvaltning	290 833	294 059
	Konsultarvoden	119 532	31 989
	Övriga externa tjänster	84 748	8 374
	Övriga omkostnader	50 114	34 357
		769 002	574 625
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2011	2010
	<i>BoRevision AB</i>		
	Revisionsuppdrag	28 762	22 475
		28 762	22 475

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Arvoden och löner till styrelsen

	2011	2010
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
* Arvoden till styrelsen	237 732	100 000
Arbetsgivaravgifter	77 885	31 420
	315 617	131 420

* Styrelsearvodet avser 2010 samt avsättning för 2011.



Brf Hagtornsgården
769616-6003

Not 11 Byggnader och markanläggningar	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde:		
Byggnad	171 128 585	0
Årets anskaffningsvärde	0	171 128 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 128 585	171 128 585
Ack. Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-88 670	0
Årets avskrivningar	-93 137	-88 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 807	-88 670
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningsvärde	2 598 710	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 598 710	0
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-259 032	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-259 032	0
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningsvärde	921 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	921 500	0
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-64 820	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 820	0
Anslutningsavgifter		
Årets anskaffningsvärde	78 485	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 485	0
Ack. avskrivningar anslutningsavgifter		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-25 900	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 900	0
Utgående planenligt restvärde	174 195 721	171 039 915

Brf Hagtornsgården

769616-6003

Taxeringsvärden byggnader	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärden mark	55 248 000	55 248 000
	161 248 000	161 248 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	153 000 000	153 000 000
Lokaler	8 248 000	8 248 000
	161 248 000	161 248 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2011	2010
Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningsvärde	66 107	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 107	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-13 221	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 221	0
Installationer		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 809 000	0
Årets anskaffningsvärde	258 330	1 809 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 067 330	1 809 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-36 180	0
Årets avskrivningar enligt plan	-62 013	-36 180
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-98 193	-36 180
Utgående planenligt restvärde	2 022 023	1 772 820
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011	2010
Kabel-TV/Datakommunikation	22 118	13 345
Försäkring	22 026	0
Förvaltningsarvode	133 358	130 679
Tomträttsavgäld	159 775	145 825
Upplupna ränteintäkter	6 809	0
	344 086	289 849

Brf Hagtornsgården
769616-6003

Not 14 Förändring av eget kapital

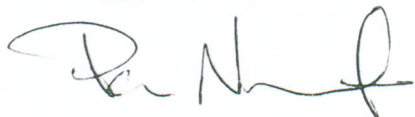
	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	90 607 576	1 456 020	92 063 596
Upplåtelseavgifter	567 764	1 818 401	2 386 165
Reserv framtida fastigh.underhåll	0	0 *	0
	91 175 340		94 449 761
Balanserat resultat	0	-2 196 041	-2 196 041
Resultat föregående år	-2 196 041	2 196 041	0
Årets resultat	0	-4 394 061	-4 394 061
	-2 196 041		-6 590 102

Not 15 Skulder till kreditinstitut

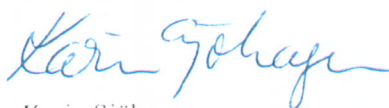
			2011	2010
SBAB	2,470%	2012-03-08	21 800 000	21 800 000
SBAB	3,110%	2013-03-07	21 800 000	21 800 000
SBAB	4,040%	2015-03-12	21 800 000	21 800 000
SBAB	4,550%	2017-03-09	21 800 000	21 800 000
			87 200 000	87 200 000
Det närmast efterföljande årets amorteringar beräknas bli				0 kr
Amorteringar under de fyra följande åren beräknas uppgå till				0 kr

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
Räntekostnader	8 581	0
Styrelsearvode och föreningsvald revisor (inkl soc avg)	145 000	0
El	52 310	65 782
Fjärrvärme	210 816	239 563
Vatten	20 813	17 231
Sophämtning	24 344	20 990
Snöskottning	0	129 750
Revisionsarvode	25 000	20 000
Övrigt (Sopsug)	219 198	8 444
	706 062	501 760

Stockholm den 9 / 5 2012



Per Nordqvist
Ordförande



Karin Sjöhagen
Sekreterare



Marika Lilja
Ledamot



Ari Ahmad
Ledamot



Mansour Kazemi
Ledamot

Jennie Nilsson
Ledamot



Jeanette Petersson
Ledamot

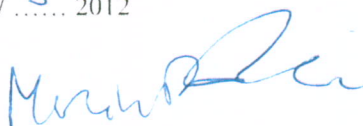


Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2012

BoRevision AB



Bernt Eriksson
Revisor



Marcin Bielawski
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hagtorngården
Organisationsnummer 769616-6003

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Hagtorngården för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

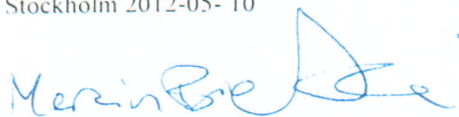
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2011 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.

Stockholm 2012-05-10



Marcie Bielawski
Av föreningen vald revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

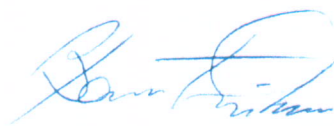
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Upplysning

Vid kontakter med styrelsen har vi särskilt berört rutiner för redovisning av moms samt periodiskt underhåll kontra investeringar.



Bernt Eriksson
BoRevision AB



Brf Hagtornsgården

Postbox 1043
Dalens Allé 5
121 14 Enskededalen

Information

www.hagtornsgarden.info
contact@hagtornsgarden.info
org. nr. 769616-6003

Förvaltning

T & T Förvaltnings AB
08-562 559 60
www.ttf.se