

ÅRSREDOVISNING

för

BRF HAGTORNSGÅRDEN

Org. nr. 769616-6003

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 2007-05-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2012-07-18 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Dalen 14 i Stockholm
Adress: Dalgränd 15, 17 och 24-66 i Enskededalen.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2015

Ordinarie:

Tytt Soila	Ordförande
Alex Zahui	Vice ordförande
Cecilia Björk	Sekreterare
Mansour Kazemi	Kassör
Veronica Gerhardsson	Ledamot

Suppleanter:

Andreas Dons-Ard
Gunnar Arvidsson
Patrik Ström

Under året har Veronica Gerhardsson avgått sitt uppdrag (februari 2015)

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2015

Ordinarie:

Sylvia Lindgren	Ordförande
Alex Zahui	Vice ordförande
Göran Jacobson	Sekreterare
Mansour Kazemi	Kassör
Måns Rydell	Ledamot

Suppleanter:

Per Sjöberg
Rafael Mancera
Emma Vintemon

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

BoRevision AB	
Ola Tranè	Revisor

Intern revisor:

Suzanne Lindblom	Föreningsvald revisor
------------------	-----------------------

Brf Hagtornsgården
769616-6003

Valberedning

Karaman Ardalani Sammankallande
Per Nordqvist
Umida Khalmukhamedova

Ordinarie föreningsstämman hölls den 26 maj 2015.

Informationsmöten för samtliga boende har under verksamhetsåret 2015 ägt rum vid 2 tillfällen 8/3 och 27/10 liksom vår- och höststädning

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 16 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret. Därtill har styrelsen haft tre arbetsmöten.

Föreningen har här utöver varit representerad vid samtliga träffar med fastighetsägar- och ordförandegruppen i kvarteret Dalen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Dalen 14 i Stockholm

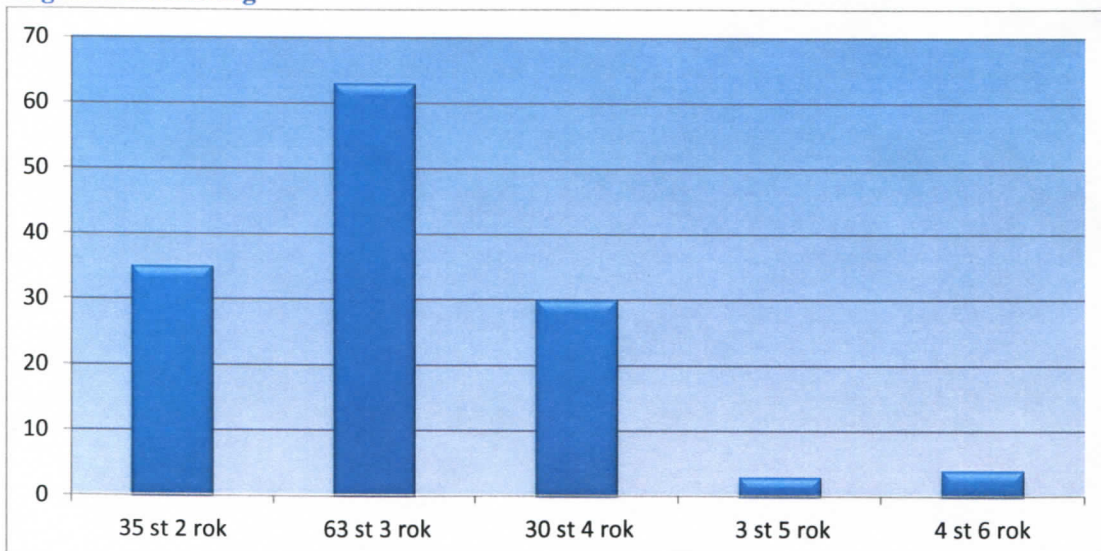
Nybyggnadsår och värdeår är 1981.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	168 376 000	168 376 000
Varav byggnader:	103 368 000	103 368 000
Varav mark:	65 008 000	65 008 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens fastighet består av 135 lägenheter varav 109 var upplåtna med bostadsrätt samt 26 med hyresrätt. Den totala bostadsytan är 11 551 kvm.

Lägenhetsfördelning



9

Brf Hagtornsgården
769616-6003

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen sköts av T&T Förvaltnings AB.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T&T Förvaltnings AB
Städning	Attenta
Snöröjning	Svensk Gräs AB
Hissavtal	I.T.K. AB
Kabel-TV/Bredband	Telia/Com Hem AB
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Parkering	Q-Park
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Brf Hagtornsgården

769616-6003

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader är kostnader som kan härröras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

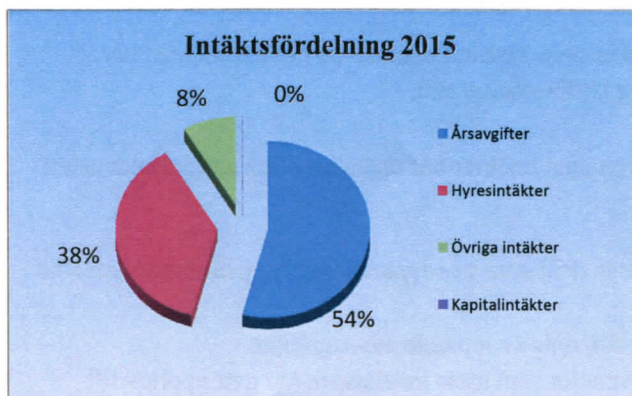
Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

Utfall	2015	2014
Intäkter	11 764 135	11 174 435
Driftkostnader (exkl. årets underhållskostnader)	-8 119 857	-8 298 631
Kapitalkostnader	-4 096 089	-2 813 816
Slitagekostnader	-1 690 000	-1 690 000
	-2 141 810	-1 628 012

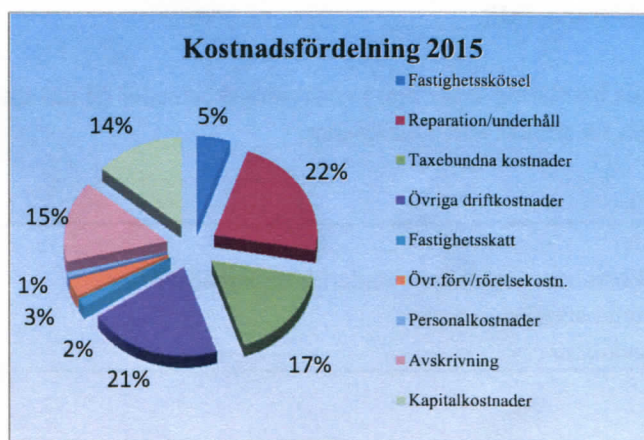
Föreningens ekonomi har fortsatt stabiliserats. En stor belastning för ekonomin har varit ett antal omfattande vattenskador där utredningar och ersättningar genom försäkring försenats. Trots detta ligger årets resultat inom budgetramen. En extra amortering om två miljoner kronor av lånen ha gjorts. Omförhandling av 2 lån: SBAB -> Nordea (mars 2015), Nordea -> Handelsbanken (dec 2015). Medlemsavgiften är oförändrad.

Brf Hagtorsgården
769616-6003



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	6 364
Hyresintäkter	4 415
Övriga intäkter	986
Kapitalintäkter	5
Summa	11 769

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	803
Reparation/underhåll	3 415
Taxebundna kostnader	2 574
Övriga driftkostnader	3 143
Fastighetsskatt	252
Övr.förv/rörelsekostn.	469
Personalkostnader	135
Avskrivning	2 249
Kapitalkostnader	2 101
Summa	15 141



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Målning och reparation av taken har genomförts liksom modernisering av 2 stycken hissar. Flera vattenskador har drabbat föreningen och medfört stora kostnader för föreningen och problem för de drabbade.

Föreningsfrågor

Styrelsen har lagt ner arbete på att förbättra såväl organisation som kommunikation inom föreningen och dess medlemmar. Hemsidan har fått en "uppryckning" och uppdateras regelbundet. Skräp, sopor och utställda prylar är fortfarande ett stort problem som förorsakar föreningen onödiga kostnader. Åtgärder har vidtagits för att hålla trapphusen rena från prylar – med positivt resultat – men – det fordrar ständig uppföljning. En målsättning är att de pengar föreningen lägger ner på extra städning och bortforsling ska kunna användas för trivselbefrämjande åtgärder genom t.ex. nyplantering av träd och buskar.

Styrelsen har ambitionen att "synas" mer på gården för att öka kontakten och sammanhållningen med de boende. Materialet "Vårt att veta" delas ut till nya medlemmar tillsammans med en välkomsthälsning. Materialet finns också tillgängligt på hemsidan

Kontakter, uppföljning och åtgärder med förvaltare och andra avtalsbundna parter har förbättrats.

Styrelsen har ansökt och fått bygglov för inglasning av balkonger och i samband med detta även föreslagit en firma som de boende har kunnat beställa inglasning av

Den styrelse som var vald fram till årsstämman 26:e maj 2015 beslutade att säga upp avtalen med T&T och den styrelse som tillträdde efter stämman i maj har arbetat med att ta fram beslutsunderlag för att kunna välja ny samarbetspartner.

Aktiviteter och åtgärder under verksamhetsåret 2015

- Målning och reparation av tak
- OVK, Obligatorisk ventilationskontroll
- Stamspolning
- Extra fuktundersökning
- Uppsägning av kvartersgårdenshyreskontrakt för villkorsändring. Numera är det Stadsdels- och Utbildningsförvaltningen som står som hyresgäster.
- Nytt avtal med T&T om trädgårdsskötsel
- Uppsägning av samtliga avtal med T&T
- Bortforsling av övergivna cyklar, enligt stämmobeslut
- Kompletterat vissa ytor med växter, enligt stämmobeslut
- Inventering av lås och nycklar
- Systematiskt brandskyddsarbete har inletts
- Godkänt att inrätta sopsugsanläggningen som gemensamhetsanläggning
- Policy för bilplatserna
- Två nya P-platser för handikappade
- Förslag till nya stadgar

Planerade aktiviteter och åtgärder under verksamhetsåret 2016

- Modernisering av ytterligare hissar
- Översyn av avloppsstammar
- Uppföljning av fuktindikering
- Översyn av låssystem
- Omförhandling av lån
- Upprustning av källargångar – säkerhets- och trygghetsåtgärder
- Storstädning av källare och diverse lokaler
- Fortsatt upprensning av övergivna cyklar
- Brandskyddet ska förbättras med fler brandsläckare och brandvarnare, skyltning och fria räddnings- och utrymningsvägar.

Medlemsinformation

Under året har 14 (f.å 17) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 154 (f.å 149). Under året har även en hyresrätt upplåtits till bostadsrätt. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	11 764	11 174	10 977	9 369	9 241
Resultat efter fin. poster, tkr	-3 372	-3 695	708	-1 864	-4 394
Balansomslutning, tkr	177 260	180 061	180 462	183 754	178 787
Soliditet, %	56%	56%	54%	51%	49%
Kassalikviditet, %	192%	236%	157%	220%	69%
Lån, kr/kvm boyta	6 592	6 765	7 025	7 544	7 549
Ränta, kr/kvm boyta	182	236	257	286	268
Värme, kr/kvm	119	125	131	132	128
El, kr/kvm	28	32	37	37	48
Vatten, kr/kvm	25	25	27	25	39

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-14 979 773
årets förlust	-3 372 054
	<hr/>
	-18 351 827
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	1 690 000
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-2 671 138
i ny räkning överföres	-17 370 689
	<hr/>
	-18 351 827

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	10 778 327	10 531 015
Övriga rörelseintäkter	2	985 808	643 420
Summa rörelseintäkter mm		11 764 135	11 174 435
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-10 187 308	-9 096 644
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-468 689	-666 256
Personalkostnader	5	-134 999	-147 544
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-2 249 106	-2 246 084
Summa rörelsekostnader		-13 040 101	-12 156 528
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 864	10 903
Räntekostnader		-2 100 953	-2 723 655
Resultat efter finansiella poster		-3 372 054	-3 694 845
Årets resultat		-3 372 054	-3 694 845

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	170 538 381	172 636 371
Maskiner, inventarier och installationer	7	2 622 915	2 774 031
		173 161 296	175 410 402
Summa anläggningstillgångar		173 161 296	175 410 402
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		86 261	90 417
Övriga kortfristiga fordringar		847 896	552 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	445 307	390 247
		1 379 464	1 033 018
Kassa och bank	9	2 718 928	3 617 081
Summa omsättningstillgångar		4 098 392	4 650 099
SUMMA TILLGÅNGAR		177 259 687	180 060 501

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 796 691	111 387 291
Fond för yttre underhåll		3 537 963	3 459 776
Summa bundet eget kapital		117 334 654	114 847 068
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 979 773	-11 206 741
Årets resultat		-3 372 054	-3 694 845
Summa ansamlad förlust		-18 351 827	-14 901 586
Summa eget kapital		98 982 827	99 945 482
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	76 141 288	78 141 288
Summa långfristiga skulder		76 141 288	78 141 288
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		586 950	608 205
Skatteskulder		16 514	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 532 108	1 365 526
Summa kortfristiga skulder		2 135 572	1 973 731
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		177 259 687	180 060 501

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 109 000 000 109 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,1%	1,1%
Markanläggningar	5% - 10%	5% - 10%
Inventarier	20%	20%
Installationer	2% - 10%	2% - 10%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	6 363 700	6 204 110
	Hysesintäkter bostäder	2 240 247	2 308 638
	Hysesintäkter lokaler	1 429 023	1 383 575
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	745 357	634 692
		10 778 327	10 531 015

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Fastighetsskatt	43 322	33 600
	Övriga fasta intäkter	19 431	25 069
	Överlåtelse- & pantavgifter	37 134	35 758
	Fakturerade kostnader	2 820	2 700
	Försäkringsersättning	883 101	545 791
	Övriga intäkter	0	502
		985 808	643 420

Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>	2015	2014
	Fastighetsskötsel	116 998	113 920
	Trädgårdsskötsel	139 689	0
	Städ	156 039	265 103
	Sotning	0	3 573
	Hisservice	187 768	57 464
	Bevakningskostnader	17 487	28 348
	Snöröjning/Halkbekämpning	137 817	70 182
	Förbrukningsmaterial	47 313	25 114
		803 111	563 704

	2015	2014
<i>Reparationskostnader</i>	2015	2014
Reparation byggnader	259 714	205 919
Reparation hiss	92 496	23 978
Reparation tvättstuga	59 431	59 581
Reparation lokaler	109 667	13 627
Reparation installationer	157 119	179 638
Reparation värmeinstallationer	41 415	14 898
Reparation markanläggningar	24 476	5 119
Övriga reparationer	0	12 572
	744 318	515 332

Brf Hagtornsgården
769616-6003

<i>Underhållskostnader</i>	2015	2014
Underhåll gemens. utrymme	1 552 103	1 187 993
Underhåll installationer	1 119 035	423 820
	2 671 138	1 611 813
<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>	2015	2014
El	358 118	413 173
Fjärrvärme	1 547 331	1 621 857
Vatten	328 053	323 072
Sophämtning	340 390	181 287
	2 573 892	2 539 389
<i>Övriga driftkostnader</i>	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	187 346	113 145
Självrisk/Skador	1 587 884	2 117 393
Tomträttsavgäld	694 900	694 900
Tv/Bredband	452 984	458 246
Teknisk förvaltning	220 170	224 428
	3 143 284	3 608 112
<i>Fastighetsskatt</i>	2015	2014
Fastighetsskatt bostäder	167 805	164 295
Fastighetsskatt lokaler	83 760	93 999
	251 565	258 294
Totalt driftkostnader	10 187 308	9 096 644

Not 4 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2015	2014
Trivselkostnader	3 241	1 240
Förbrukningsinventarier	999	0
Upplåtelse & kontraktsavgift	7 500	52 257
Telekommunikation	7 119	2 421
Pant- och överlåtelseavgifter	43 625	50 250
Indrivningskostnader	0	328
Konstaterade förluster	0	5 674
Revisionsarvode	26 125	21 750
Arvode ekonomisk förvaltning	203 845	229 887
Konsultarvoden	27 188	62 876
Medlemsavgift organisationer	11 853	11 853
Övriga externa tjänster	118 387	205 931
Övriga omkostnader	18 807	21 789
	468 689	666 256
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
<i>BoRevision AB</i>		
Revisionsuppdrag	26 125	21 750
	26 125	21 750

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 5 Anställda och personalkostnader	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	102 724	112 270
Arbetsgivaravgifter	32 275	35 274
	134 999	147 544

Brf Hagtornsgården
769616-6003

Not 6 Byggnader och mark	2015	2014
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	175 128 592	175 128 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 128 592	175 128 592
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 270 450	-1 251 783
Årets avskrivningar	-2 018 667	-2 018 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 289 117	-3 270 450
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 066 515	1 066 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 066 515	1 066 515
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-288 286	-208 963
Årets avskrivningar	-79 323	-79 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-367 609	-288 286
Anlutningsavgifter		
Ingående anskaffningsvärde	78 485	78 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 485	78 485
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-78 485	-77 700
Årets avskrivningar	0	-785
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 485	-78 485
Utgående planenligt restvärde	170 538 381	172 636 371
Taxeringsvärden byggnader	103 368 000	103 368 000
Taxeringsvärden mark	65 008 000	65 008 000
	168 376 000	168 376 000

Brf Hagtornsgården
769616-6003

Not 7 Maskiner, inventarier och installationer	2015	2014
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	79 681	79 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 681	79 681
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-58 314	-42 378
Årets avskrivningar enligt plan	-15 936	-15 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 250	-58 314
Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	3 207 894	3 131 749
Årets anskaffningsvärde	0	76 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 207 894	3 207 894
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-455 230	-323 857
Årets avskrivningar enligt plan	-135 180	-131 373
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-590 410	-455 230
Utgående planenligt restvärde	2 622 915	2 774 031
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
Tv/Bredband	53 420	53 415
Försäkring	52 441	28 872
Ekonomisk förvaltning	45 338	61 800
Teknisk förvaltning	33 272	32 460
Fastighetsskötsel	29 981	29 250
Tomträttsavgäld	173 725	173 725
Trädgårdsskötsel	49 030	0
Hissar	0	2 625
Medlemsavgifter	8 100	8 100
	445 307	390 247



Brf Hagtornsgården
769616-6003

Not 9 Likvida medel	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 372 054	-3 694 845
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2 249 106	2 246 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 122 948	-1 448 761
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-346 446	280 161
Förändring av kortfristiga skulder	161 841	134 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 307 553	-1 033 656
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-76 145
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-76 145
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-2 000 000	-3 000 000
Insatser & upplåtelser	2 409 400	6 158 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	409 400	3 158 200
Årets kassaflöde	-898 153	2 048 399
Likvida medel vid årets början	3 617 081	1 568 681
Likvida medel vid årets slut	2 718 928	3 617 081

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	99 929 244	763 710	100 692 954
Upplåtelseavgifter	11 458 047	1 645 690	13 103 737
Fond för yttre underhåll	3 459 776	78 187 *	3 537 963
Balanserat resultat	-11 206 741	-3 773 032	-14 979 773
Resultat föregående år	-3 694 845	3 694 845	0
Årets resultat	0	-3 372 054	-3 372 054

* Avsättning enligt stämmobeslut
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

1 690 000
-1 611 813
78 187

Brf Hagtornsgården
769616-6003

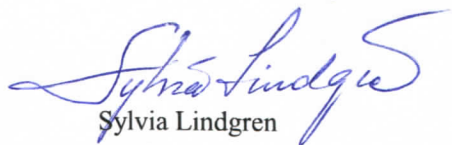
Not 11 Skulder till kreditinstitut			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Nordea	1,53%	2018-11-21	10 000 000	10 000 000
SBAB	4,55%	2017-03-09	21 800 000	21 800 000
Nordea	1,30%	2016-12-09	4 541 288	4 541 288
Stadshypotek	1,53%	2020-12-01	18 000 000	20 000 000
Nordea	1,39%	2020-02-19	21 800 000	21 800 000
			76 141 288	78 141 288

Årets amortering uppgår till 2 000 tkr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskottsbetalda avgifter och hyror	909 027	846 758
Räntekostnader	56 186	48 471
Revisionsarvode	30 000	30 000
Fjärrvärme	202 326	244 507
Rep bostäder	0	8 978
El	33 569	36 812
Sopsug	301 000	150 000
	1 532 108	1 365 526

Brf Hagtornsgården
769616-6003

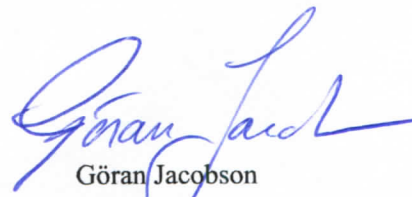
Stockholm den 20/4 2016



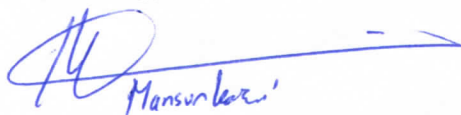
Sylvia Lindgren
Ordförande



Alex Zahui
Vice ordförande



Göran Jacobson
Sekreterare



Mansour Kazemi
Kassör



Måns Rydell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-27



Ola Trané
BoRevision AB



Suzanne Lindblom
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hagtorngården, org.nr 769616-6003

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hagtorngården för år 2015.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsbedömning. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hagtorngården för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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.

Övriga upplysningar

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi notera följande.

Enligt föreningens stadgar ska årsavgifterna finansiera föreningens kostnader och avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgifterna i detta avseende varit otillräckliga.

Enligt föreningens stadgar skall minst en revisor vara auktoriserad, ingen av undertecknade är auktoriserad.

Stockholm den 27 april 2016



Suzanne Lindblom
Av föreningen vald
revisor



Ola Trané
BoRevision AB