

ÅRSREDOVISNING

för

BRF HAGTORNSGÅRDEN

Org. nr. 769616-6003

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begräsning 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 fastigheterna: Dalen 14 i Stockholm
 Enskede-Årsta församling

Föreningens fastighet är belägen med adresserna Dalgränd 9, 13-17 och 24-68 i Enskededalen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 29 maj 2013.

Extra föreningsstämma hölls den 3 okt 2013 för två ändringar i stadgarna.


Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 15 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret. Därtill har styrelsen haft fyra arbetsmöten.

Under året har 14 (f.å 9) bostadsrätter överlåts. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 145 (f.å 145). Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen.

Under 2013 har 2 lägenheter upplåtits till bostadsrätt.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

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.



Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2013

Ordinarie:

Tytti Soila	Ordförande
Alex Zahui	Vice ordförande
Veronica Gerhardsson	Sekreterare
Mansour Kazemi	Kassör/Ekonomi
Rafael Mancera	Ledamot
Ari Ahmad	Ledamot
Tomas Eriksson	Ledamot

Suppleanter:

Josefin Nellbro
Gunnar Arvidsson
Cecilia Björk

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2013

Ordinarie:

Tytti Soila	Ordförande
Alex Zahui	Vice ordförande
Mansour Kazemi	Kassör
Veronica Gerhardsson	Sekreterare
Rafael Mancera	Ledamot

Suppleanter:

Andreas Donsa-Ard
Gunnar Arvidsson
Cecilia Björk

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två (2) i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer

Ordinarie:

BoRevision AB
Lena Strömbäck

Suppleant
Niklas Wärenfeldt

Internrevisor

Lennart Falk

Valberedning

Helaleh Mavarani Sammankallande
Ari Ahmad
Suzanna Ramark
Justina Velner 

Fastigheten

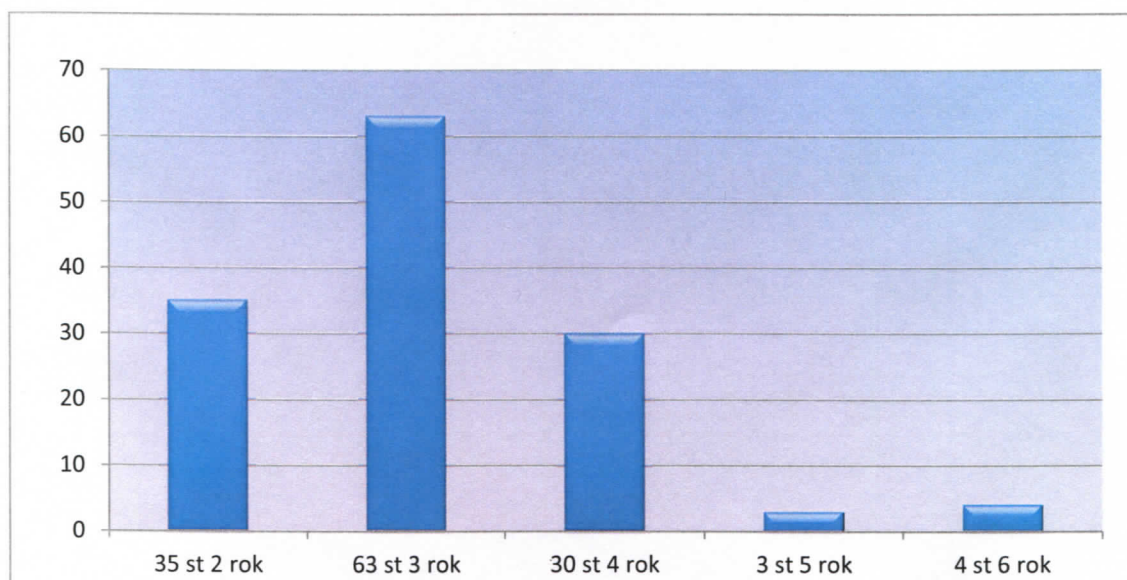
Fastighetsbeteckning: Dalen 14 i Stockholm

Nybyggnadsår och värdeår är 1981.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	175 304 000	161 248 000
Varav byggnader:	109 200 000	106 000 000
Varav mark:	66 104 000	55 248 000

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

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 135 lägenheter varav 105 var upplåtna med bostadsrätt den 31 december 2013.

Förvaltning

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

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Städning	Attenta
Störningsjour	Bevakningsassistans AB
Parkering	Q-Park
Snöröjning	Svensk Gräs AB
El	Fortum
Värme	Fortum
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Hissavtal	I.T.K AB
Vatten	Stockholm Vatten
TV, Bredband, Telefoni	Telia/Comhem

Verksamheten

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat intensivt för att skapa hållbara samarbetsformer. Ansvarsområden har fördelats mellan ledamöterna och mötesrutiner införts. Man har också skapat arbetsordning för beslutsgång, till exempel gällande beställning av offert. Styrelsen har också gjort sitt bästa för att förbättra informationsflödet inom föreningen: hemsidan har uppdaterats regelbundet, anslag har satts upp i trappuppgångar och brevlådor och informationsmöten har anordnats för boende.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2013

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014

Aktiviteter och åtgärder under verksamhetsåret 2013

- Extraamortering på 6 000 000,00:- .
- Sänkning av årsavgift med 5% f.o.m 2014-01-01.
- Flytt av två krediter från SBAB till Nordea med bättre villkor.
- Byte av ventilationsfläkt till samtliga sopnedkast(7 st).
- Byte av ventilationsaggregat till fastigheten (6 st).
- Justering av ventilationssystem i förskolan(OVK).
- Renovering av gården.
- Målning av samtliga trapphus.
- Installation av nya belysningsarmaturer i samtliga trapphus.
- Ombyggnation av åtta källarförråd.
- Byte av fastighetens låssystem (första etapp).
- Öppet hus/information: där medlemmar fått ställa frågor och förslag till styrelsen.
- 2014 års budget.
- Förhandling med Hyresgästföreningen angående hyror. <

Planer under verksamhetsåret 2014

- Renovering av taket.
- Påbörja modernisering av hissar(2 st).
- Byte av ventilationsfläktar i radhuslängan, tvättstuga och träfflokalen.
- Översyn av belysningen på taket, källare, källarförråd, kulvert och tvättstuga.
- Installation av porttelefoner.
- Översyn av värmesystem.
- Uppfräschning av förskolans gård.

Anställda

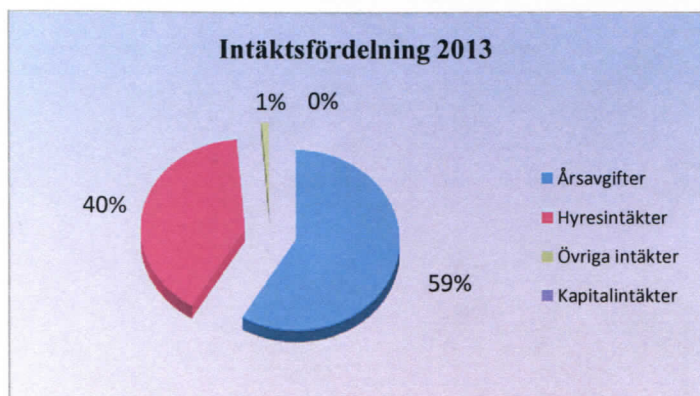
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Styrelsen har under verksamhetsåret ägnat stor uppmärksamhet för att få kontroll på föreningens ekonomi med besparingsåtgärder för ögonen. Först och främst har man förhandlat ned räntan på det rörliga lånet med en hel procentenhet genom byte av bank. Detta har möjliggjort sänkning av avgiften med fem procent. Samtidigt har man amorterat lån med sex miljoner kronor.

Alla förbättringar och underhåll som genomförts har styrelsen lyckats med att göra utan att ta nya lån. Vid ingången av år 2013 beräknades det i budgetplanen att den skulle fortfarande sluta med ett minusresultat trots beslut om 30% avgiftshöjning på hösten 2012. Vid utgången av 2013 redovisar bokslutet plusresultat vilket ger skäl för förnöjsamhet. ✕

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	6 429
Hyresintäkter	4 419
Övriga intäkter	130
Kapitalintäkter	2
Summa	10 980

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	556
Reparation/underhåll	905
Taxebundna kostnader	2 777
Övriga driftkostnader	1 583
Fastighetsskatt	237
Övr.förv/rörelsekostn.	452
Arvoden och löner till styrelse	140
Avskrivning	662
Kapitalkostnader	2 960
Summa	10 272




Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	10 977	9 369	9 241	7 379
Resultat efter fin. poster, tkr	708	-1 864	-4 394	-2 196
Balansomslutning, tkr	180 462	183 754	178 787	177 976
Soliditet, %	54%	51%	49%	50%
Kassalikviditet, %	157%	220%	69%	276%
Årsavgift, kr/kvm boyta	707	548	548	548
Lån, kr/kvm boyta	7 025	7 544	7 549	7 549
Ränta, kr/kvm boyta	257	286	268	247
Värme, kr/kvm totalyta	132	132	128	83
El, kr/kvm totalyta	37	37	48	47
Vatten, kr/kvm totalyta	27	25	39	17

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande

ansamlat resultat	-10 628 329
årets vinst	707 620
	<hr/>
	-9 920 709
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	1 690 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-403 968
i ny räkning överföres	-11 206 741
	<hr/>
	-9 920 709

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 847 785	9 267 018
Övriga rörelseintäkter	2	129 672	102 308
		10 977 457	9 369 326
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-555 501	-871 176
Reparationer	4	-500 833	-691 220
Underhåll	5	-403 968	-549 011
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 777 023	-2 757 363
Övriga driftkostnader	7	-1 583 279	-1 404 176
Fastighetsskatt	8	-236 870	-254 275
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-452 102	-761 579
Arvoden och löner till styrelsen	10	-139 913	-49 216
		-6 649 492	-7 338 015
Rörelseresultat före avskrivningar		4 327 965	2 031 311
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-662 109	-599 599
Rörelseresultat		3 665 856	1 431 712
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		2 260	9 190
Räntekostnader		-2 969 802	-3 305 383
Räntesubventioner		9 306	0
Resultat efter finansiella poster		707 620	-1 864 481
Årets resultat		707 620	-1 864 481

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och markanläggningar	11	174 735 146	175 069 181
Maskiner, inventarier och installationer	12	2 845 195	2 237 292
		177 580 341	177 306 473

Summa anläggningstillgångar 177 580 341 177 306 473

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 014	4 833
Övriga kortfristiga fordringar		451 697	268 018
Skattefordringar		458 458	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	393 010	354 942
		1 313 179	627 793

Kassa och bank 1 568 681 5 819 868

Summa omsättningstillgångar 2 881 860 6 447 661

SUMMA TILLGÅNGAR 180 462 201 183 754 134

BALANSRÄKNINGAR Not 2013-12-31 2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		97 130 068	95 637 993
Upplåtelseavgifter		8 099 023	6 496 698
Reserv framtida fastighetsunderhåll		2 173 744	483 744
		107 402 835	102 618 434
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 628 329	-7 073 846
Årets resultat		707 620	-1 864 482
		-9 920 709	-8 938 328
Summa eget kapital		97 482 126	93 680 106
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	81 141 288	87 141 288
Summa långfristiga skulder		81 141 288	87 141 288
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		488 618	1 367 017
Skatteskulder		0	24 588
Övriga kortfristiga skulder		0	137 747
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		770 731	765 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	579 438	637 842
Summa kortfristiga skulder		1 838 787	2 932 740
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		180 462 201	183 754 134

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 109 000 000 109 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga >

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		707 620	-1 864 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		662 109	599 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 369 729	-1 264 883
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-685 386	-135 813
Förändring av kortfristiga skulder		-1 093 953	-795 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-409 610	-2 195 753
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-935 977	-1 688 328
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-935 977	-1 688 328
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-6 000 000	-58 712
Insatser & upplåtelseavgifter		3 094 400	7 684 930
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 905 600	7 626 218
Årets kassaflöde		-4 251 187	3 742 136
Likvida medel vid årets början		5 819 868	2 077 732
Likvida medel vid årets slut		1 568 681	5 819 868 

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 jämfört med föregående år vilket bör beaktas vid en jämförelse mellan åren.

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 100 år. Avskrivning för 2010 uppgår till 0,05 % av anskaffningsvärdet, därefter sker enligt en uppräknig av avskrivningen med 4,75 % per år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Förbättringsarbeten	2,5% - 10%
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 22 %.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

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. X

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	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	6 429 284	4 806 157
	Hysesintäkter bostäder	2 510 133	2 632 118
	Hysesintäkter lokaler	1 405 990	1 348 132
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	493 198	480 611
	Övriga hyresintäkter	9 180	0
		10 847 785	9 267 018
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Fastighetsskatt	33 600	33 600
	Övriga fasta intäkter	30 309	33 405
	Överlåtelse- & pantavgifter	29 674	24 132
	Fakturerade kostnader	3 150	2 150
	Övriga intäkter	32 939	9 021
		129 672	102 308
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel	163 651	170 957
	Fastighetsskötsel enligt avtal	0	14 743
	Städ	141 333	164 631
	Städning övrigt	17 447	19 533
	Hissbesiktning/service	22 309	21 438
	Bevakningskostnader	69 752	112 711
	Marskötsel	0	47 367
	Snöröjning/Halkbekämpning	109 192	272 701
	Förbrukningsmaterial	31 817	47 095
		555 501	871 176

Brf Hagtornsgården
769616-6003

Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	191 675	253 511
	Reparation hiss	104 166	110 747
	Reparation tvättstuga	22 764	5 985
	Reparation lokaler	10 658	85 035
	Reparation installationer	77 830	140 980
	Reparation värmeinstallationer	58 340	31 617
	Reparation markanläggningar	12 289	55 005
	Övriga reparationer	23 111	8 340
		500 833	691 220
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll av lokaler	0	9 129
	Underhåll gemens. utrymmen och bostäder	364 381	476 840
	Underhåll installationer	39 587	15 241
	Underhåll huskropp utv.	0	47 801
		403 968	549 011
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	475 472	477 022
	Fjärrvärme	1 704 520	1 707 133
	Vatten	348 653	323 891
	Sophämtning	248 378	249 317
		2 777 023	2 757 363
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	103 242	104 779
	Förvaltningsarvode, tekniskt	191 487	191 067
	Självrisk/Skada	144 921	234 097
	Tomträttsavgäld	694 900	680 950
	Kabel-TV/Bredband	448 729	193 284
		1 583 279	1 404 176
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	163 350	184 275
	Fastighetsskatt lokaler	73 520	70 000
		236 870	254 275

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Möteskostnader, stämma m.m.	0	19 865
Trivselkostnader	0	2 547
Förbrukningsinventarier	622	6 052
Upplåtelseavgifter	15 368	11 058
Telekommunikation	4 783	20 079
Överlåtelse- & pantavgifter	36 936	34 051
Datakommunikation	0	23 137
Indrivningskostnader	2 188	7 615
Revisionsarvode	25 250	35 723
Arvode ekonomisk förvaltning	173 712	181 935
Konsultarvoden	26 875	4 097
Medlemsavgift organisationer	12 436	12 436
Övriga externa tjänster	111 864	376 248
Övriga omkostnader	42 068	26 737
	452 102	761 579

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
<i>BoRevision AB</i>		
Revisionsuppdrag	25 250	35 723
	25 250	35 723

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

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Arvoden till styrelsen	106 463	39 877
Arbetsgivaravgifter	33 450	9 339
	139 913	49 216_x

Not 11 Byggnader och markanläggningar	2013	2012
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde:	171 128 585	171 128 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 128 585	171 128 585
Ackumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående avskrivningar	-279 368	-181 807
Årets avskrivningar	-102 196	-97 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-381 564	-279 368
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	3 964 257	2 598 710
Årets anskaffningsvärde	35 750	1 365 547
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 000 007	3 964 257
Ackumulerade avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-562 838	-259 032
Årets avskrivningar	-307 381	-303 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-870 219	-562 838
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	921 500	921 500
Årets anskaffningsvärde	145 015	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 066 515	921 500
Ackumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	-129 640	-64 820
Årets avskrivningar	-79 323	-64 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 963	-129 640
Anslutningsavgifter		
Ingående anskaffningsvärde	78 485	78 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 485	78 485
Ackumulerade avskrivningar anslutningsavgifter		
Ingående avskrivningar	-51 800	-25 900
Årets avskrivningar	-25 900	-25 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 700	-51 800
Utgående planenligt restvärde	174 735 146	175 069 181
Taxeringsvärden byggnader	109 200 000	106 000 000
Taxeringsvärden mark	66 104 000	55 248 000
	175 304 000	161 248 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	160 000 000	153 000 000
Lokaler	15 304 000	8 248 000
	175 304 000	161 248 000

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	66 107	66 107
Årets anskaffningsvärde	13 574	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 681	66 107
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-26 442	-13 221
Årets avskrivningar enligt plan	-15 936	-13 221
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-42 378	-26 442
Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	2 390 111	2 067 330
Årets anskaffningsvärde	741 638	322 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 131 749	2 390 111
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-192 484	-98 193
Årets avskrivningar enligt plan	-131 373	-94 291
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-323 857	-192 484
Utgående planenligt restvärde	2 845 195	2 237 292
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2013	2012
Kabel-TV/Datakommunikation	22 300	8 567
Försäkring	24 925	27 082
Arvode ekonomisk förvaltning	60 279	39 619
Arvode teknisk förvaltning	31 606	31 023
Arvode fastighetsskötsel	28 479	27 955
Städning	23 967	23 523
Tomträttsavgäld	173 725	173 725
Vatten	27 729	0
Övrigt	0	17 664
Ränteintäkter	0	5 783
	393 010	354 942 _x

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	95 637 993	1 492 075	97 130 068
Upplåtelseavgifter	6 496 698	1 602 325	8 099 023
Reserv framtida fastigh.underhåll	483 744	1 690 000 *	2 173 744
	102 618 435		107 402 835
Balanserat resultat	-7 073 846	-3 554 482	-10 628 328
Resultat föregående år	-1 864 482	1 864 482	0
Årets resultat	0	707 620	707 620
	-8 938 328		-9 920 708

* Avsättning enligt stämmobeslut 1 690 000

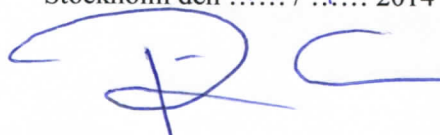
Not 15 Skulder till kreditinstitut

Bank	%-sats	Omsättning	2013	2012
SBAB	4,040%	2015-03-12	21 800 000	21 800 000
SBAB	4,550%	2017-03-09	21 800 000	21 800 000
Nordea	2,480%	2015-12-09	20 000 000	0
Nordea	2,380%	2016-12-09	7 541 288	0
Nordea	2,175%	3 månader	10 000 000	0
SBAB			0	21 741 288
SBAB			0	21 800 000
			81 141 288	87 141 288

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	54 571	9 102
Revisionsarvode	34 000	34 000
El	43 032	57 734
Fjärrvärme	224 981	258 930
Vatten	0	22 683
Sophämtning	6 595	12 881
Bevakning	24 208	0
Kabel TV/Bredband	30 780	90 286
Skador	9 301	0
Sopsug	151 970	152 226
	579 438	637 842

Stockholm den ¹⁶ / ⁴ / 2014



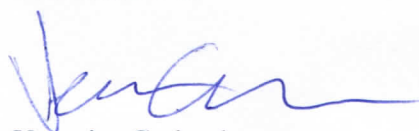
Tytti Soila
Ordförande



Alex Zahui
Vice ordförande



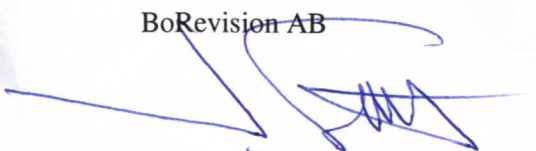
Mansour Kazemi
Kassör



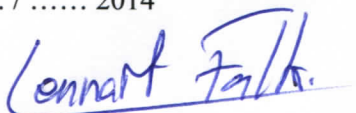
Veronica Gerhardsson
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den ¹⁷ / ⁴ / 2014

BoRevision AB



Jörgen Götehed



Lennart Falk
Internrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hagtornsgården för år 2013.

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 revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hagtornsgården för år 2013.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

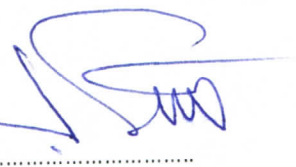
Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision, som inte är vald av stämman, har ersatt ordinarie revisor från BoRevision som avgått. Enligt föreningens stadgar ska en av föreningens revisorer vara auktoriserad, vilket ingen av föreningens revisorer är.

Stockholm den 17 april 2014



Lennart Falk
Internrevisor



Jörgen Götehed
BoRevision AB