



Org Nr: 769616-6003

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Org.nr: 769616-6003

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Dalen 14 i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	112	9 640
Hysesrätter	23	1 911
Lokaler	7	1 446
Parkeringar och garageplatser	83	0

Föreningens fastighet är byggd 1981. Värdeår 1981.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Medlem tecknar själv bostadsrättsförsäkring som ett tillägg till hemförsäkringen.

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

För att ha ett bra sparande till framtida underhåll höjdes årsavgifterna med 3% från 1 januari 2019 och under 2019 beslutades att höja avgifterna från 1 januari 2020 med 3%.

Genomfört planerat underhåll

Under året har arbetet med att byta samtliga fönster i alla byggnader som påbörjades i slutet av 2018 avslutats.

Under hösten har samtliga entrédörrar till trapphusen och loftgångsdörrarna bytts ut.

Filmning och spolning har genomförts av liggande avloppsstammar. Detta föranledde byte av avloppsrör mellan tvättstugan och Dalgränd 50.

Under 2020 planeras för fortsatt underhåll av liggande avloppsstammar. En stående avloppsstam i Dalgränd 60 har ersatts med ny i samband med läckage.

Samtliga VVC-ventiler har bytts ut och i samband med det byttes även alla kall- och varmvattenventiler.

Vid årsskiftet 2018/2019 installerades ytterligare ett ventilationsaggregat i Kvartersgården, kostnaden för detta belastar 2019 års resultat.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Avlopp	Underhåll/byte av liggande avloppsstammar
2020	Värmesystem	Utveckling av styrning samt injustering
2020	Fasad - Kvartersgården	Renovering och målning av byggnaden
2020	Hyseslokal	Underhåll/upprustning
2020	Hyseslägenhet	Underhåll/upprustning
2021	Fasad	Renovering samt tvätt/målning
2021	Hyseslägenhet	Underhåll/upprustning





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Fönster	Byte av fönster påbörjades
2018	Garage	Byte av dörrbladen till garageporten
2018	Fastighet	Brandskyddsarbete, bl.a. brandtätning av brandcellsgränser samt installation av hänvisnings- och nödbelysning i källargångar
2018	Mark	Åtgärder för att klara säkerhetskraven på gungställningen, gropar i marken har asfalterats och beskärning av samtliga träd på gården
2018	Kvartersgården	Upprustning av hyreslokaler
2018	Kvartersgården	Installation av ytterligare ventilationsaggregat
2017	Kvartersgården	Byte av ventilationsaggregat
2017	Hiss	Modernisering av två hissar
2016	Hiss	Modernisering av tre hissar
2016	Lägenheter	Underhåll fuktskador
2015	Hiss	Modernisering av två hissar
2015	Tak	Reparation och målning
2015	Stammar	Stamspolning
2015	Lägenheter	Fuktmätningar i samtliga lägenheter
2014	Värmsystem	Byte av ventiler och installation av filter
2014	Källare	Installation av energibesparande belysning
2013	Ventilation	Byte av ventilationsaggregat i fastigheten
2013	Innergården	Upprustning av gård, ny gräsmatta och stensättning
2013	Trapphusgångar	Installation av energibesparande belysning
2012	Fastighetens utsida	Renovering/utbyte av stup- och hängrännor
2011	Innergården	Ny lekställning och nya gungor

Övriga väsentliga händelser

För att öka tryggheten för alla boende har utomhusbelysningen på stolpar och i portalerna ersatts med ny som ger mer ljus.

Samtliga mekaniska lås har bytts ut och kameraövervakning har installerats i källargångarna.

Översyn över behörigheter till garaget har genomförts och samtliga aptusbrickor och fjärrkontroller har bytts ut.

Den obligatoriska ventilationsbesiktningen (OVK) som påbörjades 2018 har slutbesiktats och godkänts.

Energideklaration har upprättats och inlämnats till Boverket.

En tidigare hyreslägenhet ombildades till bostadsrätt och såldes under året.

Under året har ytterligare två hyreskontrakt sagts upp med avflyttning 29 februari 2020.

Föreningen tog ett nytt lån 2019 på 9 mkr för att finansiera bytet av fönster och dörrar.

I december 2019 amorterades 41 288 kr och i februari 2020 amorterades 800 000 kr i samband med omsättning av lån.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Vid stämman deltog 31 röstberättigade, varav 2 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Suzanne Lindblom
Eva-Lena Andersson
Oskar Andersson
Leif Lundqvist
Per Sjöberg

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Jakob Almerud
Sylvia Lindgren
Karin Sjöheden

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under 2019-05-17 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Suzanne Lindblom
Eva-Lena Andersson
Oskar Andersson
Oskar Bergström
Leif Lundqvist

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Helena Johansson
Zohreh Mortazavi
Karin Sjöheden

Suppleant
Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Oskar Andersson
Suzanne Lindblom
Leif Lundqvist

Ledamot
Ledamot
Ledamot

Helena Johansson
Zohreh Mortazavi
Karin Sjöheden

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten, varav 2 extra möten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Suzanne Lindblom, Eva-Lena Andersson, Oskar Andersson, Oskar Bergström, Leif Lundqvist .
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ola Trané BoRevision

Valberedning

Valberedningen består av Mansour Kazemi och Therese Nguyen.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-02.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.
Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 159 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 12 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening.
Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	698	678	677	669	676
Totala Intäkter kr/kvm	913	861	886	854	905
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	276	244	197		
Belåning, kr/kvm	6 409	5 720	5 720	5 858	6 592
Räntekänslighet	12%	11%	11%		
Drift och underhåll kr/kvm	531	520	556	502	378
Energikostnader kr/kvm	178	191	190	186	172

Eftersom beräkningarna av år 2015 - 2016 har gjorts av annan förvaltare är nyckeltalen inte fullt ut jämförbara.





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	11 873	11 193	11 514	11 104	10 617
Resultat efter finansiella poster	-2 612	-542	-1 500	-3 914	-3 372
Soliditet	54%	56%	57%	56%	56%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		11 872 712
Rörelsekostnader	-	13 597 654
Finansiella poster	-	886 557
Årets resultat		-2 611 500
Planerat underhåll	+	2 132 292
Avskrivningar	+	4 066 710
Årets sparande		3 587 502
Årets sparande per kvm total yta		276





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagstornsgården

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 496 249	17 815 442	1 307 013	-21 534 811	-542 207
Reservering till fond 2018			564 000	-564 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-740 338	740 338	
Balanserad i ny räkning				-542 207	542 207
Upplåtelse lägenheter	685 415	1 684 585			
Årets resultat					-2 611 500
Belopp vid årets slut	103 181 664	19 500 027	1 130 675	-21 900 680	-2 611 500

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-21 900 680
Årets resultat	-2 611 500
Reservering till underhållsfond	-568 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 130 675
Summa till stämmans förfogande	-23 949 505

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-23 949 505
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 872 712	11 193 176
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 902 140	-7 496 445
Övriga externa kostnader	Not 3	-326 173	-276 780
Planerat underhåll		-2 132 292	-740 338
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-170 339	-174 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 066 710	-2 236 435
Summa rörelsekostnader		<u>-13 597 654</u>	<u>-10 924 403</u>
Rörelseresultat		-1 724 943	268 773
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 117	20 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-900 674</u>	<u>-831 368</u>
Summa finansiella poster		<u>-886 557</u>	<u>-810 980</u>
Årets resultat		-2 611 500	-542 207

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	179 088 790	164 243 905
Inventarier och maskiner	Not 8	2 071 245	2 209 185
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	1 403 750
		<u>181 160 034</u>	<u>167 856 840</u>
Summa anläggningstillgångar		181 160 034	167 856 840
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		163 976	54 529
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 116 730	3 676 367
Övriga fordringar	Not 10	169 647	213 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>673 118</u>	<u>718 318</u>
		2 123 471	4 662 380
Kassa och bank	Not 12	1 097 244	5 085 551
Summa omsättningstillgångar		<u>3 220 715</u>	<u>9 747 932</u>
Summa tillgångar		184 380 749	177 604 771



**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	103 181 664	102 496 249
Upplåtelseavgifter	19 500 027	17 815 442
Yttre underhållsfond	1 130 675	1 307 013
	<u>123 812 366</u>	<u>121 618 704</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-21 900 679	-21 534 811
Årets resultat	-2 611 500	-542 207
	<u>-24 512 179</u>	<u>-22 077 018</u>
Summa eget kapital	<u>99 300 186</u>	<u>99 541 686</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>83 300 000</u>	<u>74 341 288</u>
	83 300 000	74 341 288
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	543 865	1 944 099
Övriga skulder	Not 14 16 641	17 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 220 057</u>	<u>1 760 398</u>
	1 780 563	3 721 797
Summa skulder	<u>85 080 563</u>	<u>78 063 085</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>184 380 749</u>	<u>177 604 771</u>

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 611 500	-542 207
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 066 710	2 236 435
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 455 210</u>	<u>1 694 228</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 728	-58 302
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 941 234</u>	<u>1 626 866</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-506 752	3 262 792
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-17 369 905</u>	<u>-1 403 750</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-17 369 905	-1 403 750
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	8 958 712	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>2 370 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11 328 712	0
Årets kassaflöde	-6 547 945	1 859 042
Likvida medel vid årets början	8 761 918	6 902 875
Likvida medel vid årets slut	2 213 973	8 761 918

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen Hagtornsgården är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2018 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 4,20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av Stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret antingen högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, eller maxbeloppet 1377 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 726 051	6 497 088
Hyror	4 701 346	4 330 250
Övriga intäkter	455 558	419 129
Bruttoomsättning	<u>11 882 955</u>	<u>11 246 467</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-10 243</u>	<u>-53 291</u>
	11 872 712	11 193 176
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 038 071	1 065 289
Reparationer	1 161 790	1 839 622
El	471 598	471 055
Uppvärmning	1 561 297	1 621 272
Vatten	277 498	394 334
Sophämtning	161 388	34 079
Fastighetsförsäkring	310 349	171 021
Kabel-TV och bredband	435 596	448 401
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	316 385	259 072
Förvaltningsarvoden	449 183	475 303
Tomträttsavgäld	694 900	694 900
Övriga driftkostnader	24 085	22 097
	<u>6 902 140</u>	<u>7 496 445</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	20 778	16 699
Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 258	144 107
Administrationskostnader	141 626	74 537
Extern revision	26 000	30 000
Konsultkostnader	94 375	3 336
Medlemsavgifter	15 136	8 100
	<u>326 173</u>	<u>276 780</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	135 000	135 000
Sociala avgifter	35 339	39 405
	<u>170 339</u>	<u>174 405</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	13 203	19 434
Övriga ränteintäkter	914	954
	<u>14 117</u>	<u>20 388</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	900 595	830 678
Övriga räntekostnader	79	690
	<u>900 674</u>	<u>831 368</u>

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	176 273 591	176 273 591
Årets investeringar	18 773 655	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 047 246	176 273 591
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 029 686	-9 931 191
Årets avskrivningar	-3 928 770	-2 098 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 958 456	-12 029 686
Utgående bokfört värde	179 088 790	164 243 905
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 895 000	6 868 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 254 000	2 277 000
Summa taxeringsvärde	227 149 000	183 145 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	3 287 575	3 287 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 287 575	3 287 575
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 078 390	-940 450
Årets avskrivningar	-137 940	-137 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 216 330	-1 078 390
Bokfört värde	2 071 245	2 209 185
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 403 750	0
Årets investeringar	17 369 905	1 403 750
Omklassificering till byggnad	-18 773 655	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 403 750
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 921	0
Skattefordran	167 726	213 166
	169 647	213 166
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	593 775	613 365
Upplupna intäkter	79 343	104 953
	673 118	718 318

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Noter

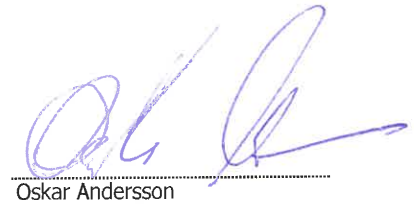
2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 12/4 2020


Eva-Lena Andersson

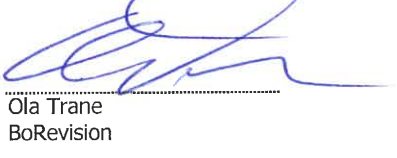

Leif Lundqvist


Oskar Andersson


Oskar Bergström


Suzanne Lindblom

Min revisionsberättelse har 20/4 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning"


Ola Trane
BoRevision

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagtornsgården för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

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*. 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga

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 de 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. De 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 revisionssed 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 år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revisorers 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den 20 april 2020



Ola Trané

BoRevision AB