



# BRF HAGTORNSGÅRDEN ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 769616-6003

**Styrelsen för  
Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Org.nr: 769616-6003

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2017-01-01 - 2017-12-31

### 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 Stockholm kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt, nuvarande avtals löptid är 2020-03-31.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

#### I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	111	9 580
Hysesrätter	24	1 971
Lokaler	7	1 446
Parkeringar och garageplatser	81	0

Föreningens fastighet är byggd 1981 värdeår 1981.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkring, i försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. De boende ansvarar själva för att ha hemförsäkring som inkluderar bostadsrätt.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Dalens samfällighetsförening.

Föreningens andel är 7 %. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen Dalen GA:2.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört och planerat underhåll

Under 2017 har utbyte skett av två hissar, fastighetens samtliga hissar är nu moderniserade. Kvarvarande åtgärder i form av tidigare fuktmätningar har i huvudsak avslutats samt även några nytillkomna vattenskador. Fläktaggregat har bytts i den byggnad som kallas Kvartersgården Dagvattenbrunnar har slamsugits och visst renoveringsarbete vid gungor/lekplats har genomförts.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Port- och loftgångsdörrar	Inventering
2017	Fönster	Inventering
2018	Port- och loftgångsdörrar	Renovering/utbyte
2018	Fönster	Utbyte
2018	Fastigheten	Förbättra skalskyddet
2018	Markanläggning	Beskärning av träd
2018	Utemiljö	Nya trädgårdsmöbler
Kommande	Fasad	Renovering och tvätt/målning
Kommande	Innergård	Upprustning

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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	Värmesystem	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

Föreningen har bytt förvaltare till HSB Stockholm from 1 jan 2017.

Ett tidigare lån i SBAB omsattes till Nordea och i samband med det amorterades 1,8 mkr.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-02. Vid stämman deltog 32 röstberättigade, varav 5 med fullmakt.

### Styrelse

Styrelsen sammansättning fram till stämman 2017-05-02:

#### Styrelsemedlem

Sylvia Lindgren  
Göran Jakobsson  
Suzanne Lindblom  
Oskar Andersson  
Yordanos Tsehaye

#### Roll

Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

Eva-Lena Andersson  
Per Sjöberg  
Rafael Mancera

Suppleant  
Suppleant  
Suppleant

Styrelsen sammansättning från 2017-05-03:

#### Styrelsemedlem

Suzanne Lindblom  
Oskar Andersson  
Eva-Lena Andersson  
Göran Jakobsson (fram till 2017-10-11)  
Per Sjöberg

#### Roll

Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

Sylvia Lindgren  
Louise Smith  
Yordanos Tsehaye

Suppleant  
Suppleant  
Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsesammanträden.

### I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma:

Suzanne Lindblom  
Oskar Andersson

Ledamot  
Ledamot

Sylvia Lindgren  
Louise Smith  
Yordanos Tsehaye

Suppleant  
Suppleant  
Suppleant

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

### Firmatecknare har varit:

Suzanne Lindblom  
 Göran Jakobsson (fram till 2017-10-11)  
 Per Sjöberg (från 2017-05-03)  
 Eva-Lena Andersson (från 2017-05-03)  
 Oskar Andersson  
 Sylvia Lindgren (fram till 2017-05-02)

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

### Valberedningen består av:

Suzanna Ekstedt  
 Karin Sjöheden  
 Mansour Kazemi

### Revisorer

BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-03.

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 157 (155) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 18 (3) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	11 514	11 104	10 617	10 402	10 946
Resultat efter finansiella poster	-1 500	-3 914	-3 372	-3 695	708
Årsavgift*, kr/kvm	677	669	676	664	707
Drift**, kr/kvm	556	502	378	442	478
Belåning, kr/kvm***	5 720	5 858	6 592	6 765	7 025
Soliditet	57%	56%	56%	56%	54%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande). Eftersom beräkningarna av år 2013-2016 har gjorts av annan förvaltare är nyckeltalen inte fullt ut jämförbara.

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll. Eftersom beräkningarna av år 2013-2016 har gjorts av annan förvaltare är nyckeltalen inte fullt ut jämförbara.

\*\*\* Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler. Eftersom beräkningarna av år 2013-2016 har gjorts av annan förvaltare är nyckeltalen inte fullt ut jämförbara.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

### 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		11 514 077
Rörelsekostnader	-	-11 725 648
Finansiella poster	-	-1 288 633
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 500 204</b>
Planerat underhåll	+	1 821 468
Avskrivningar	+	2 235 885
<b>Årets sparande</b>		<b>2 557 149</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>197</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 625 781	15 070 910	2 556 826	-17 370 689	-3 913 731
Reservering till fond 2016	0	0	1 690 000	-1 690 000	0
Ianspråkstagande av fond 2016	0	0	-3 657 345	3 657 345	0
Balanserad i ny räkning	0	0	0	-3 913 731	3 913 731
Upplåtelse lägenheter	870 468	2 744 532	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	-1 500 204
Belopp vid årets slut	102 496 249	17 815 442	589 481	-19 317 075	-1 500 204

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-19 317 075
Årets resultat	-1 500 204
	<b>-20 817 279</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	2 539 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-1 821 468
Balanserat resultat i ny räkning	-21 534 811
	<b>-20 817 279</b>

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

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 514 077	11 103 969
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-9 041 714	-10 177 258
Övriga externa kostnader	Not 3	-279 668	-706 881
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-168 381	-131 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 235 885	-2 235 885
Summa rörelsekostnader		-11 725 648	-13 252 023
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-211 571</b>	<b>-2 148 054</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 473	11 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 311 106	-1 777 569
Summa finansiella poster		-1 288 633	-1 765 677
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 500 204</b>	<b>-3 913 731</b>

9



**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	166 342 400	168 440 390
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>2 347 125</u>	<u>2 485 020</u>
		168 689 525	170 925 410
Summa anläggningstillgångar		<u>168 689 525</u>	<u>170 925 410</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 247	6 311
Övriga fordringar	Not 9	2 100 094	452 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>713 202</u>	<u>274 913</u>
		2 817 543	734 013
Kassa och bank	Not 11	5 013 044	3 987 809
Summa omsättningstillgångar		<u>7 830 587</u>	<u>4 721 822</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>176 520 112</u></b>	<b><u>175 647 232</u></b>

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 311 691	116 696 691
Yttre underhållsfond		<u>589 481</u>	<u>2 556 826</u>
		120 901 172	119 253 517
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-19 317 075	-17 370 689
Årets resultat		<u>-1 500 204</u>	<u>-3 913 731</u>
		-20 817 279	-21 284 420
Summa eget kapital		<u>100 083 893</u>	<u>97 969 097</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>74 341 288</u>	<u>76 141 288</u>
		74 341 288	76 141 288
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		660 244	726 704
Övriga skulder	Not 14	15 974	16 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>1 418 713</u>	<u>793 933</u>
		2 094 931	1 536 847
Summa skulder		<u>76 436 219</u>	<u>77 678 135</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>176 520 112</u></b>	<b><u>175 647 232</u></b>

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 500 204	-3 913 731
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 235 885	2 235 885
Kassaflöde från löpande verksamhet	735 681	-1 677 846
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-193 698	-225 185
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	558 084	1 536 847
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 100 067	-366 184
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 800 000	0
Inbetalda insatser	3 615 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 815 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 915 067</b>	<b>1 268 881</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 987 808</b>	<b>2 718 928</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 902 875</b>	<b>3 987 809</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden och förbättringsåtgärder skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,19 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 80-100 år från färdigställandetiden.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 4,19 % på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 488 018	6 405 614
Hyror	5 018 089	4 686 435
Övriga intäkter	32 414	66 620
Bruttoomsättning	<u>11 538 521</u>	<u>11 158 669</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-24 444	-54 700
	<b>11 514 077</b>	<b>11 103 969</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	845 073	640 600
Reparationer	1 753 253	1 304 379
El	398 628	394 202
Uppvärmning	1 674 374	1 655 963
Vatten	392 992	373 278
Sophämtning	23 274	26 883
Fastighetsförsäkring	231 299	196 707
Kabel-TV och bredband	456 783	474 210
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	268 975	262 630
Förvaltningsarvoden	446 274	471 797
Tomträtsavgäld	694 900	694 900
Övriga driftkostnader	34 420	24 364
Planerat underhåll	1 821 468	3 657 345
	<b>9 041 714</b>	<b>10 177 258</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	10 856	17 307
Självrisk	0	312 273
Hysesförluster	0	86 836
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 374	56 394
Administrationskostnader	48 738	20 703
Extern revision	26 875	26 625
Konsultkostnader	157 250	137 354
Kreditupplysning	0	2 000
Tele- och datakommunikation	0	26 216
Inkassering avgift/hyra	0	850
Föreningskostnader	0	12 223
Medlemsavgifter	11 575	8 100
	<b>279 668</b>	<b>706 881</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	135 000	102 904
Sociala avgifter	33 381	29 095
	<b>168 381</b>	<b>131 999</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	574	0
Övriga ränteintäkter	21 899	11 892
	<b>22 473</b>	<b>11 892</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 274 615	1 777 569
Övriga räntekostnader	36 491	0
	<b>1 311 106</b>	<b>1 777 569</b>

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>					
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	176 273 591	176 273 591			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>176 273 591</b>	<b>176 273 591</b>			
	Ingående avskrivningar	-7 833 201	-5 735 211			
	Årets avskrivningar	-2 097 990	-2 097 990			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 931 191</b>	<b>-7 833 201</b>			
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>166 342 400</b>	<b>168 440 390</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	105 000 000	105 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 868 000	6 868 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	69 000 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 277 000	2 277 000			
	<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>183 145 000</b>	<b>183 145 000</b>			
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>					
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	3 287 575	3 287 575			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 287 575</b>	<b>3 287 575</b>			
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar	-802 555	-664 660			
	Årets avskrivningar	-137 895	-137 895			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-940 450</b>	<b>-802 555</b>			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>2 347 125</b>	<b>2 485 020</b>			
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	625	-27 807			
	Skattefordran	209 637	480 596			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 889 832	0			
		<b>2 100 094</b>	<b>452 789</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	601 609	274 913			
	Upplupna intäkter	111 593	0			
		<b>713 202</b>	<b>274 913</b>			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	SBAB	5 012 979	3 846 548			
	Nordea plusgiro	65	3 776			
	SBC klientmedel i SHB	0	137 484			
		<b>5 013 044</b>	<b>3 987 808</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
	Belopp vid årets ingång	101 625 781	15 070 910	2 556 826	-17 370 689	-3 913 731
	Resultatdisposition	0	0	-1 967 345	-1 946 386	3 913 731
	Årets resultat	0	0	0	0	-1 500 204
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>102 496 249</b>	<b>17 815 442</b>	<b>589 481</b>	<b>-19 317 075</b>	<b>-1 500 204</b>

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788659284	1,53%	2018-11-21	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788669964	1,39%	2020-02-19	21 800 000	0
Nordea Hypotek	39788747221	0,49%	2018-12-10	4 541 288	0
Nordea Hypotek	39788764207	0,44%	2018-03-09	20 000 000	0
Stadshypotek	909171	1,53%	2020-12-01	18 000 000	0
				<b>74 341 288</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 74 341 288Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 74 341 288**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 109 000 000 109 000 000**Not 14 Övriga skulder**

Depositioner	9 000	0
Momsskuld	6 974	16 210
	<b>15 974</b>	<b>16 210</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	39 453	0
Förutbetalda hyror och avgifter	915 238	526 086
Övriga upplupna kostnader	464 022	267 847
	<b>1 418 713</b>	<b>793 933</b>

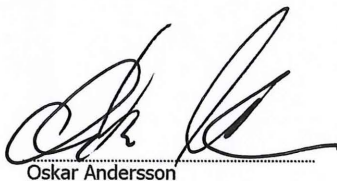
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

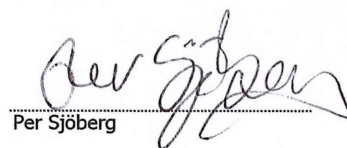
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2018-04-22

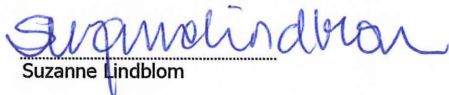

Eva-Lena Andersson



Oskar Andersson



Per Sjöberg



Suzanne Lindblom

m.w.

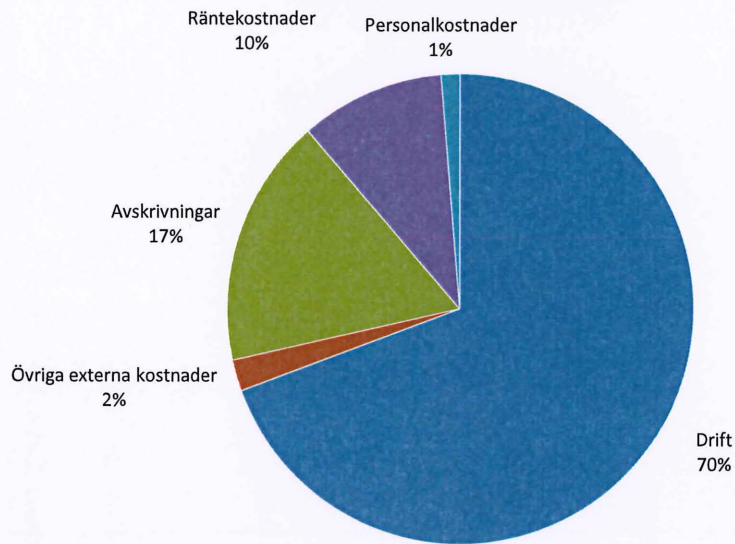
Vår revisionsberättelse har 25/4 2018 lämnats beträffande denna årsredovisning

**Ola Trané**

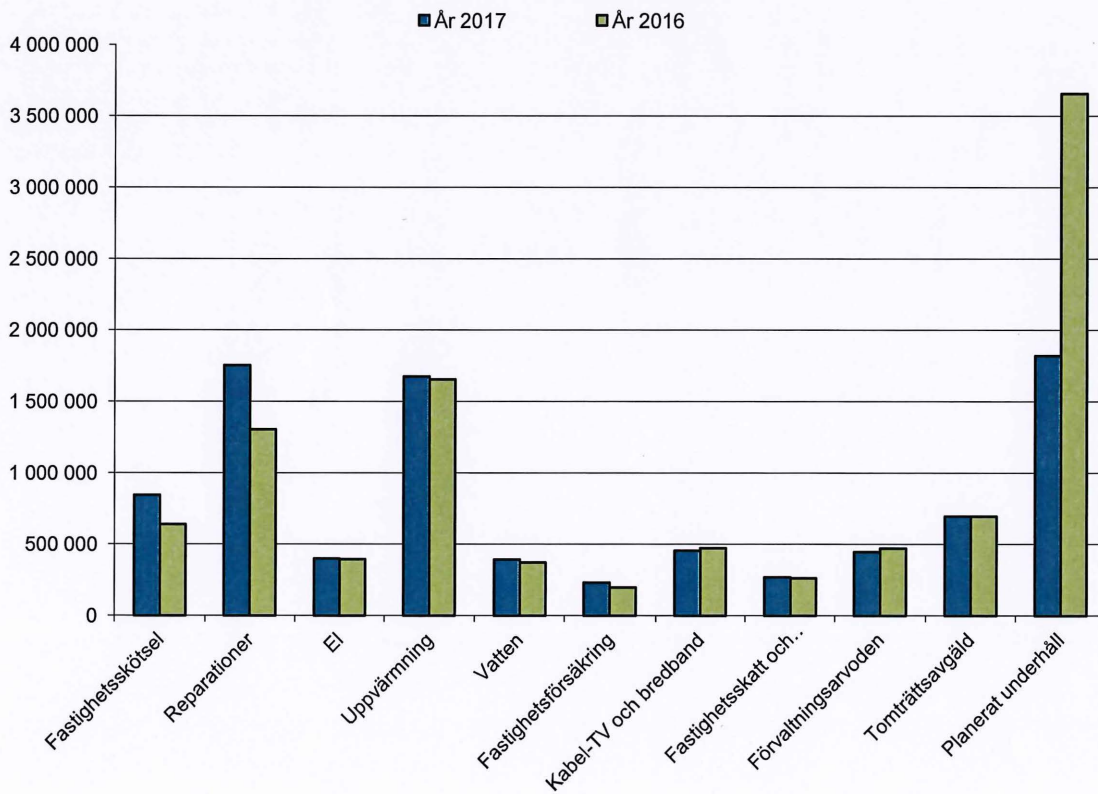
Av föreningen vald revisor

## Bostadsrättsförening Hagtornsgården

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





## 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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser 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.

### Anmärkning

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen i sin förvaltning brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte redovisats och betalats i rätt tid.

Stockholm den 25 april 2018



Ola Trané

BoRevision AB



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



