



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsförening Hagtornsgården



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hagtornsgården med säte i Stockholm org.nr. 769616-6003 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens fastighet är byggd 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Dalen 14	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-04-01	1981

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
78	garageplatser	0
5	p-platser	0
7	lokaler (hyresrätt)	1446
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9938
19	lägenheter (hyresrätt)	1613
<b>Totalt 225 objekt</b>		<b>12997</b>

### 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.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Lundqvist	Ordförande	2022-06-13	
Suzanne Lindblom	Ordförande	2017-05-18	2022-06-12
Zohreh Mortazavi	Ledamot	2020-06-22	
Mansour Kazemi	Ledamot	2022-06-13	
Göran Reuterdaahl	Ledamot	2021-05-20	
Stefan Björn	Ledamot	2021-05-20	2022-03-23
Gudrun Jonasdottir Bergman	Ledamot	2021-05-20	2022-06-12
Judith Butepage	Ledamot	2022-06-13	
Judith Butepage	Suppleant	2021-05-20	2022-06-12
Henrik Nilsson	Ledamot	2022-06-13	
Hans Gyllenstein	Suppleant	2022-06-13	
Berit Brunnander	Suppleant	2022-06-13	
Markus Petersson	Suppleant	2021-05-20	2022-06-12
Oskar Bergström	Suppleant	2021-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Reuterdaahl, Judith Bütepage, Oskar Bergström, Berit Brunnander och Hans Gyllenstein.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Leif Lundqvist, Zohreh Mortazavi, Suzanne Lindblom, Mansour Kazemi, Göran Reuterdaahl, Stefan Björn, Gudrun Jonasdottir Bergman, Judith Butepage, Henrik Nilsson.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Joakim Häll ordinarie och Jörgen Götehed suppleant hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Karin Sjöhagen sammankallande, Oskar Andersson och Max Karanikas, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 26 medlemmar+ 2 med fullmakter.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes med 2% från 1 januari 2022. Ingen avgiftsändring är planerad under 2023.

Hyran för bilplatser utan bur höjs från 1 april 2023.

Styrelsen har beslutat om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållssyn genomfördes 2022-09-01.

Radon kontroll är genomförd och är godkänd i 10 år

### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har renovering av träpartier och balkongräcken gjorts på låghuset samt på balkonger i port 60, 64 och 66.

Fasaden har besiktigats och bedömdes vara i bra skick med undantag för några fåtal partier som har renoverats.

På taket vid port 60 har åtgärder gjorts för att förhindra att poppnitar släpper.

En hyresrätt har renoverats.

Radonmätning samt OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts. Ett fåtal lägenheter behöver åtgärdas innan OVK är klar.

Skyddsrumstillsyn har genomförts med godkänt resultat från MSB.

Garantibesiktning av hissar har utförts och batterier för alarmfunktion har bytts i samtliga hissar.

Stambyte 3 st lgh (port 50)

### Tidigare genomfört underhåll

Årtal	Ändamål
2020	Avlopp Byte av liggande avlopps stam mellan Dalgränd 50-54
2020	Hyreslokal Lokaler hyrda av förskola Pysslingen renoverade
2020	Hyreslägenhet Två hyreslägenheter renoverade
2019	Fönster Samtliga fönster utbyta vid årets utgång
2019	Dörrar Samtliga entré portar och loftgångsdörrar byttes ut
2019	Avlopp Byte av liggande avlopps stam mellan Dalgränd 48-50
2019	Avlopp Byte av stående avlopps stam Dalgränd 60
2019	Vattenledning Samtliga VVC-ventiler samt alla kall- och varmvattenventiler byttes
2018	Garage Byte av dörrbladen till garageporten
2018	Fastighet Brandskyddsarbete, bl.a. brandtätning av brandcellsgränser
2018	Mark Åtgärder för att klara säkerhetskraven på innergårdens lekplats
2018	Kvartersgården Upprustning av hyreslokaler
2018	Kvartersgården Installation av ytterligare ventilationsaggregat (markplan)
2017	Kvartersgården Installation av ventilationsaggregat
2017	Hissar Modernisering av hissar slutfört

### Framtida underhåll

Stambyte av liggande dag- och spillvattenledningar i kulvert mellan port 66 till port 54.

Relining av liggande stam till låghuset.

Underhåll av hyresrätt.

## Övriga väsentliga händelser

Föreningen har börjat undersöka vilka möjligheter som finns för att skapa fler uthyrningsbara ytor i föreningen och därmed öka intäkterna.

Gällande kostnader har avtalsgenomgång gjorts. Förvaltningsavtal med HSB för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och drift & energi har avslutats 2022-12-31. Nytt avtal har tecknats med Allgranth Fastighets AB från 2023-01-01.

Avtalet med markskötsel och vinterunderhåll är uppsagt till den 2023-04-07.

Offerter på för markunderhåll och vinterunderhåll på väg.

Under året har löpande amorterings gjorts på 900 000 kr vilket även sker under 2023. Det innebär att låneskulden reduceras med 69 kr/kvm per år. Utöver det görs en extraamortering i februari 2023 på 5 700 000 kronor vilket gör att låneskulden minskar från 6 209 kr/kvm till 5 840 kr/kvm.

Under året har två hyresrätt sålts.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 2 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och under året har det tillkommit 19 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	302	305	293	276	244
Skuldsättning, kr/kvm	6 209	6 278	6 348	6 409	5 720
Räntekänslighet, %	11	11	12	12	11
Energikostnad, kr/kvm	170	183	166	178	191
Driftskostnad, kr/kvm	577	576	537	531	520
Årsavgifter, kr/kvm	744	730	716	698	678
Totala intäkter, kr/kvm	938	924	913	913	861
Nettoomsättning, tkr	12 155	11 993	11 606	11 873	11 193
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 059	-1 459	-2 353	-2 612	-542
Soliditet, %	56	54	55	54	56

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	104 807 184	0	1 677 559	106 484 743
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	22 999 507	0	4 437 441	27 436 948
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>127 806 691</b>	<b>0</b>	<b>6 115 000</b>	<b>133 921 691</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-25 734 330	-1 459 187	0	-27 193 517
Årets resultat, kr	-1 459 187	1 459 187	-1 058 637	-1 058 637
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-27 193 517</b>	<b>0</b>	<b>-1 058 637</b>	<b>-28 252 154</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>100 613 174</b>	<b>0</b>	<b>5 056 363</b>	<b>105 669 537</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med - 993 166 kr samt ianspråktagande skett med 993 166 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-27 193 517
Årets resultat, kr	-1 058 637
Reservation till underhållsfond, kr	-993 166
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	993 166
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-28 252 154</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-28 252 154</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	12 155 075	11 992 684
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 102 020	-7 201 391
Övriga externa kostnader	Not 3	-232 843	-133 294
Planerat underhåll		-993 166	-1 554 855
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-161 085	-151 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 992 242	-3 870 533
Summa rörelsekostnader		-12 481 356	-12 911 190
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-326 282</b>	<b>-918 507</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	35 715	11 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-768 070	-552 348
Summa finansiella poster		-732 356	-540 681
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 058 637</b>	<b>-1 459 187</b>



Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	173 496 868	176 825 700
Inventarier och maskiner	Not 8	1 657 424	1 795 364
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	100 728
		175 154 292	178 721 792
Summa anläggningstillgångar		175 154 292	178 721 792
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		42 839	80 472
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 787 018	3 670 536
Övriga fordringar	Not 10	84 352	48 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	491 667	730 478
		8 405 876	4 530 341
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	4 302 285	1 916 567
Summa omsättningstillgångar		13 708 161	6 446 908
<b>Summa tillgångar</b>		<b>188 862 453</b>	<b>185 168 700</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	106 484 743	104 807 184
Upplåtelseavgifter	27 436 948	22 999 507
	<u>133 921 691</u>	<u>127 806 691</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-27 193 517	-25 734 330
Årets resultat	-1 058 637	-1 459 187
	<u>-28 252 155</u>	<u>-27 193 517</u>
Summa eget kapital	<u>105 669 536</u>	<u>100 613 174</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>31 800 000</u>	<u>50 700 000</u>
	31 800 000	50 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 48 900 000	30 900 000
Leverantörsskulder	846 165	815 610
Skatteskulder	0	31 092
Övriga skulder	Not 16 95 192	308 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 551 559</u>	<u>1 800 768</u>
	51 392 917	33 855 527
Summa skulder	83 192 917	84 555 527
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>188 862 453</u></b>	<b><u>185 168 700</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 058 637	-1 459 187
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 992 242	3 870 533
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 933 605	2 411 346
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	240 948	121 866
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-462 610	306 088
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 711 943	2 839 300
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-424 742	-3 431 566
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-424 742	-3 431 566
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-900 000	-900 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 115 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 215 000	-900 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>7 502 201</b>	<b>-1 492 266</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 587 102</b>	<b>7 079 369</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 089 303</b>	<b>5 587 102</b>

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

**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.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**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 1,88% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 4,2% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

**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 styrelsen.

**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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 397 555	7 188 384
Hyrer	4 544 609	4 500 858
Övriga intäkter	277 683	349 339
Bruttoomsättning	12 219 847	12 038 581
Avgifts- och hyresbortfall	-64 772	-25 635
Hyresförluster	0	-20 262
	<b>12 155 075</b>	<b>11 992 684</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 069 907	1 159 620
Reparationer	1 195 405	878 862
El	411 026	485 765
Uppvärmning	1 452 231	1 568 751
Vatten	340 988	326 491
Sophämtning	156 631	263 332
Fastighetsförsäkring	228 469	265 834
Kabel-TV och bredband	208 611	345 214
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	270 865	328 455
Förvaltningsarvoden	594 640	473 931
Tomträttsavgäld	1 169 500	1 071 825
Övriga driftkostnader	3 747	33 312
	<b>7 102 020</b>	<b>7 201 391</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	30 357	57 665
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 324	17 526
Administrationskostnader	88 703	2 125
Extern revision	27 500	25 125
Konsultkostnader	48 690	0
Medlemsavgifter	21 270	30 853
	<b>232 843</b>	<b>133 294</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	135 000	135 000
Sociala avgifter	26 085	16 117
	<b>161 085</b>	<b>151 117</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 927	1 498
Ränteintäkter skattekonto	57	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 467	0
Övriga ränteintäkter	28 263	10 169
	<b>35 715</b>	<b>11 667</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	770 397	549 039
Övriga räntekostnader	-2 327	3 309
	<b>768 070</b>	<b>552 348</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	200 793 729	197 462 891
Årets investeringar	525 470	3 330 838
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>201 319 199</b>	<b>200 793 729</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-23 968 029	-20 235 436
Årets avskrivningar	-3 854 302	-3 732 593
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 822 331</b>	<b>-23 968 029</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>173 496 868</b>	<b>176 825 700</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	9 895 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	106 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 580 000	3 254 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>245 580 000</b>	<b>227 149 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 492 211	-1 354 271
Årets avskrivningar	-137 940	-137 940
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 630 151</b>	<b>-1 492 211</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 657 424</b>	<b>1 795 364</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	100 728	0
Årets investeringar	-100 728	100 728
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>100 728</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	48 913	48 856
Skattefordran	37 311	0
	<b>86 224</b>	<b>48 856</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	489 613	633 723
Upplupna intäkter	2 054	96 755
	<b>491 667</b>	<b>730 478</b>

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	0			
		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	SBAB	4 247 959	1 862 316			
	Nordea	54 326	54 251			
		<b>4 302 285</b>	<b>1 916 567</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
	Nordea	39758250787	2,67%	2023-02-21	30 000 000	5 700 000
	Nordea	39788890148	1,15%	2024-02-21	20 000 000	0
	Stadshypotek AB	222295	1,05%	2027-12-01	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	225266	1,10%	2027-12-01	2 700 000	900 000
	Stadshypotek AB	322722	0,51%	2023-12-01	18 000 000	0
					<b>80 700 000</b>	<b>6 600 000</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					47 700 000
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>31 800 000</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				109 000 000	109 000 000
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				48 900 000	30 900 000
					<b>48 900 000</b>	<b>30 900 000</b>
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				50 000	42 500
	Momsskuld				45 192	48 557
	Övriga kortfristiga skulder				0	217 000
					<b>95 192</b>	<b>308 057</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				114 031	34 953
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 076 135	1 176 678
	Övriga upplupna kostnader				361 393	589 137
					<b>1 551 559</b>	<b>1 800 768</b>

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Göran Reuterdahl

.....  
Henrik Nilsson

.....  
Judith Butepage

.....  
Leif Lundqvist

.....  
Mansour Kazemi

.....  
Zohreh Mortazavi

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hagtorngården för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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 revisionsmed 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 Bostadsrättsföreningen Hagtornsgården för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsförening Hagtornsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LEIF LUNDQVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 10:43:34



**JUDITH BUTEPAGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 14:43:16



**GÖRAN REUTERDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 12:44:43



**ZOHREH MORTAZAVI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 10:09:56



**HENRIK NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 09:55:21



**MANSOUR KAZEMI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 07:19:06



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 22:58:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsförening Hagtornsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 22:57:59

