

ÅRSREDOVISNING

för

BRF HAGTORNSGÅRDEN

Org. nr. 769616-6003

ÅR 2014

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01 - 2014-12-31.**

Innehåll

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Dalen 14 i Stockholm
Adress: Dalgränd 9, 13-17 och 24-68 i Enskededalen.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2014

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Andreas Dons-Ard
Gunnar Arvidsson
Cecilia Björk

(Rafael Mancera avgick under februari 2014)

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2014

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Andreas Dons-Ard
Gunnar Arvidsson
Patrik Ström

(Veronica Gerhardsson avgick under februari 2015)

Firmatecknare:

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

Revisorer

Ordinarie:

BoRevision AB
Ola Tranè

Revisor

Valberedning

Rafael Mancera
Vera Wallin
Yordana Tsehaye

Sammanställande

Ordinarie föreningsstämman hölls den 27 maj 2014.

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

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Dalen 14 i Stockholm

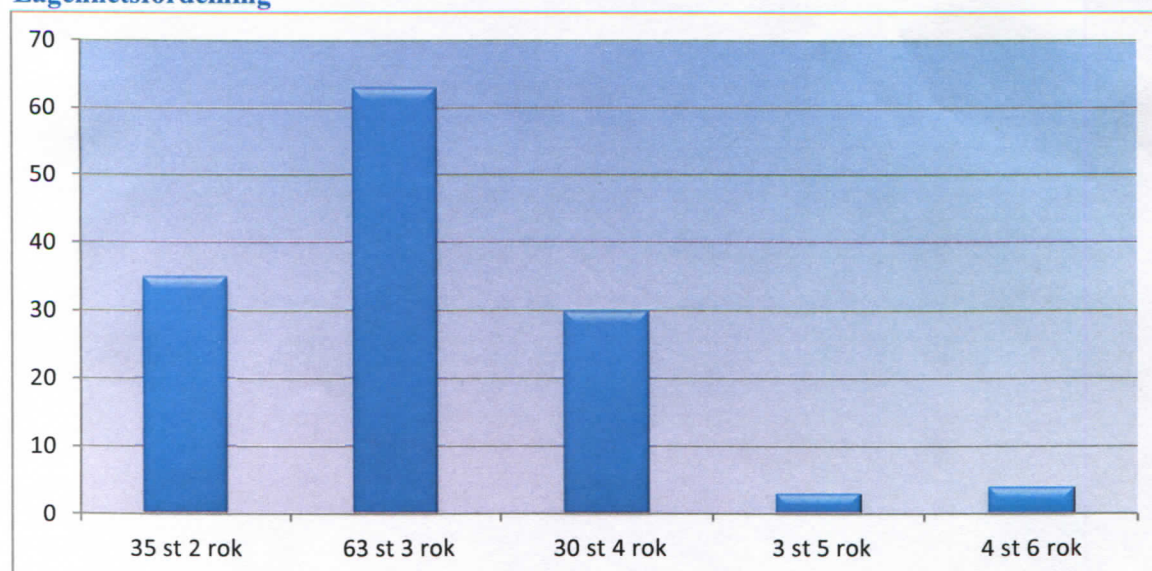
Nybyggnadsår och värdeår är 1981.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens fastighet består av 135 lägenheter varav 108 var upplåtna med bostadsrätt samt 27 med hyresrätt. Den totala bostadsytan är 11 551 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

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

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

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T&T Förvaltnings AB
Städning	Attenta
Snöröjning	Svensk Gräs AB
Hissavtal	I.T.K. AB
Kabel-TV/Bredband	Telia/Com Hem AB
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophantering	Svenska bostäder
Tvättstuga	Serviceavtal med Miele
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Med de nya reglerna enligt K2 har detta blivit svårare för föreningens intressenter (eftersom avskrivningskostnaderna har ökat markant). Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

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

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

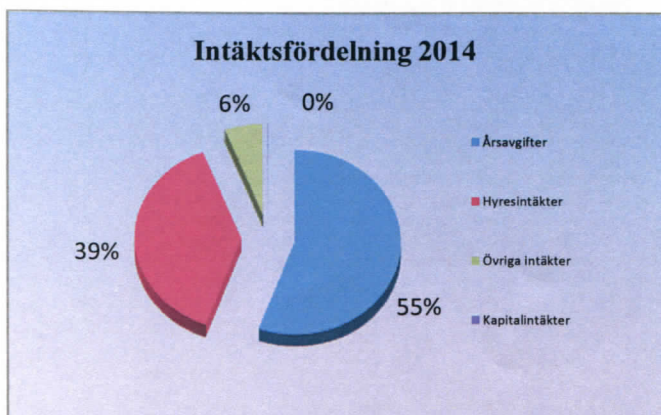
Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

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

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

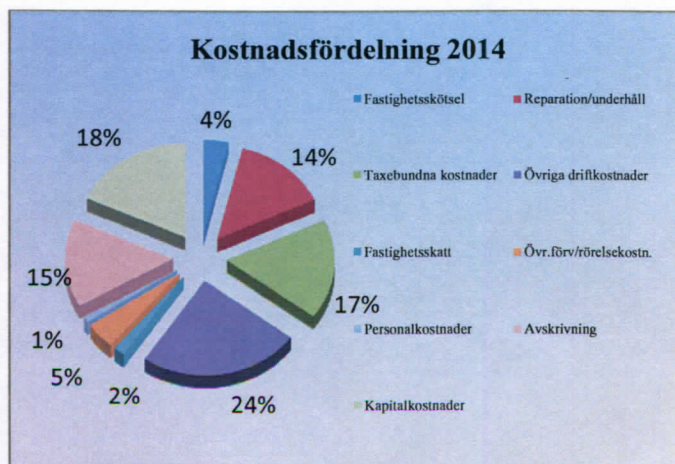
Utfall	2014	2013
Intäkter	11 174 435	10 977 457
Driftkostnader	-8 298 631	-6 245 523
Kapitalkostnader	-2 813 816	-2 967 542
Slitagekostnader	-1 690 000	-1 690 000
	-1 628 012	74 392

Föreningens ekonomi har fortsatt stabiliserats. En stor belastning för ekonomin har varit ett antal omfattande vattenskador där utredningar och ersättningar genom försäkring försenats. Trots detta ligger årets resultat inom budgetramen. En extra amortering om tre miljoner kronor av lånen ha gjorts. Medlemsavgiften är oförändrad.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	6 204
Hyresintäkter	4 327
Övriga intäkter	643
Kapitalintäkter	11
Summa	11 185

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	564
Reparation/underhåll	2 127
Taxebundna kostnader	2 539
Övriga driftkostnader	3 608
Fastighetsskatt	258
Övr.förv/rörelsekostn.	666
Personalkostnader	148
Avskrivning	2 246
Kapitalkostnader	2 724
Summa	14 880



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen främst fokuserat på uppgifter som handlar om att främja fastighetens kondition och upprustning. Med underhållsplan som utgångspunkt har nu större reparationer i fastigheten inletts; främst målning och reparation av taket samt modernisering av hissar. För bästa resultat har konsult anlåtats vid offerering. Andra åtgärder som syftar på förbättring av ventilation, värmeutjämning och energibesparing har genomförts i paritet med föregående årets planering.

En fråga som varit viktig för alla boende har varit ordning på och kring gården. Då har styrelsen till exempel beslutat om rivning av den gamla miljöstugan då skärpning kring den var omfattande. Man gjorde dessutom bedömningen att nya parkeringsplatser istället skulle vara mera inkomstbringande för föreningen. Efter långa förhandlingar har förskolans gård renoverats. Vid sidan av organisation av eget arbete har styrelsen även arbetat för att hålla de boende informerade om sin verksamhet och särskilt vinnlagt sig om att ta till sig förslag och synpunkter från de boende.

Aktiviteter och åtgärder under verksamhetsåret 2014

- Extraamortering på 3 000 000 kr
- Installation av porttelefoner till samtliga portar(7 st).
- Installation av belysningsystem i källargångar, kulvert, källarförråd, tvättstuga och vinden för energibesparing.
- Försäljning av tre lägenheter.
- Filmning och spolning av avloppsstammar som hade omfattande stoppar i fastigheten.
- Renovering av förskolans gård.
- Uppsägning av kvartersgårdens hyreskontrakt för villkors ändring och höjning av hyra.
- Rivning och bygga om till tre st. parkeringsplatser med bygglov av gamla miljöstuga.
- Uppsägning av alla garageplatser för villkors ändring och höjning av hyror.
- Byte av alla stamventiler i värmesystemet för en bättre justerbar värme i hela fastigheten.
- Installation av en bauerfilter i värmesystemet för en rengöring och bättre flöde.
- Besiktning och offert framtagning med hjälp av hisskonsult inför modernisering av hissar.
- Besiktning och offert framtagning med hjälp av en takkonsult inför takrenoveringen.
- Upprustning av bänkar och bord på gårdens in och utsidan.
- Uppsägning av T&Ts städavtal och teckna städavtal med Atteta.
- Storstädning/polering av samtliga trapphus samt storstädning av garaget.
- Informations träffar för boende.
- Anordna vår och höststädning
- Genomgång av alla garageburrar för underhåll och eventuelle reparationer.
- Ansökan om bygglov till inglasning av balkonger med önskemål från medlemmar.
- Offert framtagning för reparation/upprustning och eventuella byte av samtliga entrédörrar och dörrar till loftgångar.
- Offert framtagning för obligatorisk ventilationskontroll(OVK) och briståtgärder över hela fastigheten.
- 2015 års budget.

Underhållsarbeten under 2015

- Renovering av taket.
- Modernisering av hissar (2 st.)
- Omförhandling av förenings lån hos SBAB.
- Reparation/upprustning och eventuella byte av samtliga entrédörrar och dörrar till löftgångar.
- Obligatorisk ventilationskontroll(OVK) och briståtgärder över hela fastigheten
- Översyn av avloppsstammar.

Medlemsinformation

Under året har 17 (f.å 14) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 149 (f.å 145). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

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

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	11 174	10 977	9 369	9 241	7 379
Resultat efter fin. poster, tkr	-3 695	708	-1 864	-4 394	-2 196
Balansomslutning, tkr	180 061	180 462	183 754	178 787	177 976
Soliditet, %	56%	54%	51%	49%	50%
Kassalikviditet, %	236%	157%	220%	69%	276%
Lån, kr/kvm boyta	6 765	7 025	7 544	7 549	7 549
Ränta, kr/kvm boyta	236	257	286	268	247
Värme, kr/kvm	125	131	132	128	82
El, kr/kvm	32	37	37	48	46
Vatten, kr/kvm	25	27	25	39	17

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-11 206 741
årets förlust	-3 694 845
	<u>-14 901 586</u>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	1 690 000
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-1 611 813
i ny räkning överföres	-14 979 773
	<u>-14 901 586</u>

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	10 531 015	10 852 310
Övriga rörelseintäkter	2	643 420	125 147
Summa rörelseintäkter mm		11 174 435	10 977 457
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-563 704	-555 501
Reparationer	4	-515 332	-500 833
Underhåll	5	-1 611 813	-403 968
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 539 389	-2 777 023
Övriga driftkostnader	7	-3 608 112	-1 583 279
Fastighetsskatt	8	-258 294	-236 870
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-666 256	-452 102
Personalkostnader	10	-147 544	-139 913
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-2 246 084	-662 109
Summa rörelsekostnader		-12 156 528	-7 311 601
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10 903	2 260
Räntekostnader		-2 723 655	-2 969 802
Räntesubventioner		0	9 306
Resultat efter finansiella poster		-3 694 845	707 620
Årets resultat		-3 694 845	707 620

BALANSRÄKNINGAR

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	172 636 371	174 735 146
Maskiner, inventarier och installationer	12	2 774 031	2 845 195
		175 410 402	177 580 341
Summa anläggningstillgångar		175 410 402	177 580 341

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		90 417	10 014
Övriga kortfristiga fordringar		0	451 697
Skattefordringar		552 354	458 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	390 247	393 010
		1 033 018	1 313 179
Kassa och bank	14	3 617 081	1 568 681
Summa omsättningstillgångar		4 650 099	2 881 860
SUMMA TILLGÅNGAR		180 060 501	180 462 201

BALANSRÄKNINGAR

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

99 929 244

97 130 068

Upplåtelseavgifter

11 458 047

8 099 023

Fond för yttre underhåll

3 459 776

2 173 744

Summa bundet eget kapital

114 847 068

107 402 835

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 206 741

-10 628 329

Årets resultat

-3 694 845

707 620

Summa fritt eget kapital

-14 901 586

-9 920 709

Summa eget kapital

99 945 482

97 482 126

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

78 141 288

81 141 288

Summa långfristiga skulder

78 141 288

81 141 288

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

608 205

488 618

Skatteskulder

0

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

1 365 526

1 350 169

Summa kortfristiga skulder

1 973 731

1 838 787

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

180 060 501

180 462 201

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

109 000 000

109 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,1%	0,2%
Markanläggningar	5% - 10%	5% - 10%
Inventarier	20%	20%
Installationer	2% - 10%	2% - 10%

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

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

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. utnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	6 204 110	6 429 284
	Hysesintäkter bostäder	2 308 638	2 510 133
	Hysesintäkter lokaler	1 383 575	1 403 695
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	634 692	509 198
		10 531 015	10 852 310

Brf Hagtornsgården
769616-6003

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Fastighetsskatt	33 600	33 600
	Övriga fasta intäkter	25 069	30 309
	Överlåtelse- & pantavgifter	35 758	29 674
	Fakturerade kostnader	2 700	3 150
	Försäkringsersättning	545 791	0
	Övriga intäkter	502	28 414
		643 420	125 147
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel	113 920	163 651
	Städ	265 103	157 008
	Sotning	3 573	1 772
	Hisservice	57 464	22 309
	Bevakningskostnader	28 348	69 752
	Snöröjning/Halkbekämpning	70 182	109 192
	Förbrukningsmaterial	25 114	31 817
		563 704	555 501
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation byggnader	205 919	191 675
	Reparation hiss	23 978	104 166
	Reparation tvättstuga	59 581	22 764
	Reparation lokaler	13 627	10 658
	Reparation installationer	179 638	77 830
	Reparation värmeinstallationer	14 898	58 340
	Reparation markanläggningar	5 119	12 289
	Övriga reparationer	12 572	23 111
		515 332	500 833
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll gemens. utrymme	1 187 993	364 381
	Underhåll installationer	423 820	39 587
		1 611 813	403 968
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	413 173	475 472
	Fjärrvärme	1 621 857	1 704 520
	Vatten	323 072	348 653
	Sophämtning	181 287	248 378
		2 539 389	2 777 023

Not 7 Övriga driftkostnader	2014	2013
Fastighetsförsäkringar	113 145	103 242
Självrisk/Skador	2 117 393	144 921
Tomträttsavgäld	694 900	694 900
Tv/Bredband	458 246	448 729
Teknisk förvaltning	224 428	191 487
	3 608 112	1 583 279
Not 8 Fastighetsskatt	2014	2013
Fastighetsskatt bostäder	164 295	163 350
Fastighetsskatt lokaler	93 999	73 520
	258 294	236 870
Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
Trivselkostnader	1 240	0
Förbrukningsinventarier	0	622
Upplåtelse & kontraktsavgift	52 257	15 368
Telekommunikation	2 421	4 783
Anslutningsavgift bredband	50 250	36 936
Indrivningskostnader	328	2 188
Konstaterade förluster	5 674	0
Revisionsarvode	21 750	25 250
Arvode ekonomisk förvaltning	229 887	173 712
Konsultarvoden	62 876	26 875
Medlemsavgift organisationer	11 853	12 436
Övriga externa tjänster	205 931	111 864
Övriga omkostnader	21 789	42 068
	666 256	452 102
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
<i>BoRevision AB</i>		
Revisionsuppdrag	21 750	25 250
	21 750	25 250

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Anställda och personalkostnader	2014	2013
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	112 270	106 463
Arbetsgivaravgifter	35 274	33 450
	147 544	139 913
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0
 Not 11 Byggnader och mark	 2014	 2013
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	175 128 592	175 092 842
Årets anskaffningsvärde	0	35 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 128 592	175 128 592
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 251 783	-842 206
Årets avskrivningar	-2 018 667	-409 577
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 270 450	-1 251 783
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 066 515	921 500
Årets anskaffningsvärde	0	145 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 066 515	1 066 515
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-208 963	-129 640
Årets avskrivningar	-79 323	-79 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-288 286	-208 963
Anlutningsavgifter		
Ingående anskaffningsvärde	78 485	78 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 485	78 485
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-77 700	-51 800
Årets avskrivningar	-785	-25 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 485	-77 700
 Utgående planenligt restvärde	 172 636 371	 174 735 146
Taxeringsvärden byggnader	103 368 000	103 368 000
Taxeringsvärden mark	65 008 000	65 008 000
	168 376 000	168 376 000

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2014	2013
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	79 681	66 107
Årets anskaffningsvärde	0	13 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 681	79 681
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-42 378	-26 442
Årets avskrivningar enligt plan	-15 936	-15 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 314	-42 378
Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	3 131 749	2 390 111
Årets anskaffningsvärde	76 145	741 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 207 894	3 131 749
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-323 857	-192 484
Årets avskrivningar enligt plan	-131 373	-131 373
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-455 230	-323 857
Utgående planenligt restvärde	2 774 031	2 845 195
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Tv/Bredband	53 415	22 300
Försäkring	28 872	24 925
Ekonomisk förvaltning	61 800	60 279
Teknisk förvaltning	32 460	31 606
Fastighetsskötsel	29 250	28 479
Tomträttsavgäld	173 725	173 725
Städning	0	23 967
Vatten	0	27 729
Hissar	2 625	0
Medlemsavgifter	8 100	0
	390 247	393 010

Not 14 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 694 845	707 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2 246 084	662 109
förändringar av rörelsekapital	-1 448 761	1 369 729
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	280 161	-685 386
Förändring av kortfristiga skulder	134 944	-1 093 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 033 656	-409 610
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-76 145	-935 977
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76 145	-935 977
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-3 000 000	-6 000 000
Insatser & upplåtelser	6 158 200	3 094 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 158 200	-2 905 600
Årets kassaflöde	2 048 399	-4 251 187
Likvida medel vid årets början	1 568 681	5 819 868
Likvida medel vid årets slut	3 617 080	1 568 681

Not 15 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	97 130 068	2 799 176	99 929 244
Upplåtelseavgifter	8 099 023	3 359 024	11 458 047
Fond för yttre underhåll	2 173 744	1 286 032 *	3 459 776
Balanserat resultat	-10 628 329	-578 412	-11 206 741
Resultat föregående år	707 620	-707 620	0
Årets resultat	0	-3 694 845	-3 694 845
		1 690 000	
		-403 968	
		1 286 032	

* Avsättning enligt stämmobeslut
lanspråktagande enligt stämmobeslut

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2014

2013

Bank	%-sats	Villkorsändring		
Nordea	1,53%	2018-11-21	10 000 000	10 000 000
SBAB	4,55%	2017-03-09	21 800 000	21 800 000
Nordea	1,30%	2016-12-09	4 541 288	7 541 288
Nordea	2,48%	2015-12-09	20 000 000	20 000 000
SBAB	4,04%	2015-03-12	21 800 000	21 800 000
			78 141 288	81 141 288

Årets amortering uppgår till 3 000 tkr.

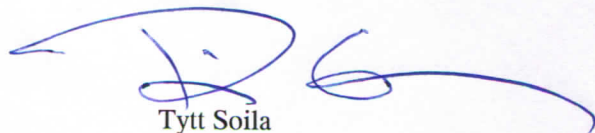
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014

2013

Förskottsbetalda avgifter och hyror	846 758	770 731
Räntekostnader	48 471	54 571
Revisionsarvode	30 000	34 000
Fjärrvärme	244 507	224 981
Rep bostäder	8 978	0
El	36 812	43 032
Sopsug	150 000	151 970
Sophämtning	0	6 595
Bevakning	0	24 208
Skador	0	9 301
Kabel TV/Bredband	0	30 780
	1 365 526	1 350 169

Stockholm den 19/4 - 2015



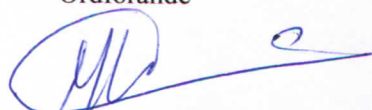
Tytt Soila
Ordförande



Alex Zahui
Vice ordförande



Cecilia Björk
Sekreterare



Mansour Kazemi
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-04-21



Ola Tranè
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hagtornsgården för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hagtornsgården för år 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Övriga upplysningar

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

Undertecknad vald revisor är inte auktoriserad revisor, vilket föreningens stadgar kräver.

Stockholm den 21 april 2015



Ola Trané
BoRevision AB