

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hagtornsgården



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hagtornsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Dalens samfällighetsförening. Föreningens andel är 7 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen Dalen ga:2.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2016

Sylvia Lindgren	Ordförande
Alex Zahui	Vice ordförande
Göran Jacobson	Sekreterare
Mansour Kazemi	Kassör
Måns Rydell	Ledamot

Rafael Mancera	Suppleant
Per Sjöberg	Suppleant
Emma Vintemon	Suppleant

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2016

Sylvia Lindgren	Ordförande
Göran Jacobson	Sekreterare
Suzanne Lindblom	Kassör
Oskar Andersson	Ledamot
Yordanos Tsehay	Ledamot

Rafael Mancera	Suppleant
Per Sjöberg	Suppleant
Eva-Lena Andersson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva-Lena Andersson, Göran Jacobson, Sylvia Lindgren, Rafael Mancera, Per Sjöberg och Yordanos Tsehay.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Kamaran Ardalani	Sammankallande
Umida Khalmukhamedova	
Per Nordström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2016-02-24. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Dalen 14	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

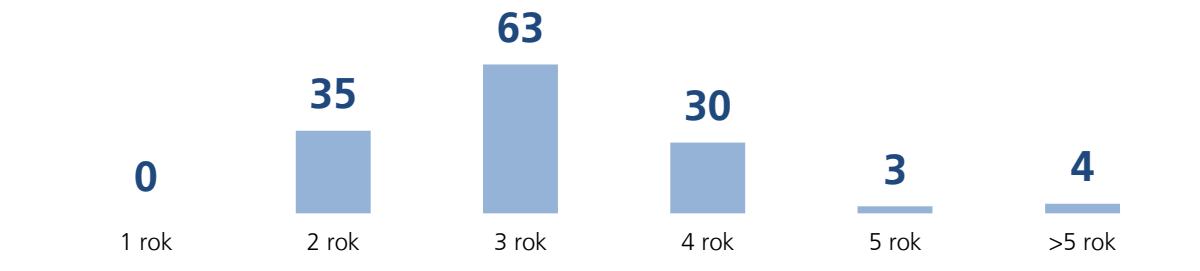
Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1981.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 946 m², varav 11 551 m² utgör lägenhetsyta och 1 395 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt samt 25 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pyslingen skolor och förskolor AB	693 m ²	2028-09-30
SB Ventilation AB	62 m ²	2020-02-29
Enskede Årsta Vantör SDF	477 m ²	2018-09-30
Stockholm Stads Fastighetsnämnd	186 m ²	2018-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fuktskadeunderhåll utifrån fuktmätningar 2015	2016
Byte av hissar port 50,52,54	2016
Planerat underhåll	År
Byte av hissar 64,66	2017
Renovering/byte av entrédörrar	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB, (T&T)
Fastighetsskötsel	Sveriges BostadsrättsCentrum AB, (T&T)
Markskötsel	Sveriges BostadsrättsCentrum AB, (T&T)
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB, (T&T)
Städning	Attenta AB
Snöröjning	Svenska Gräs AB
Hissavtal	I.T.K AB
Kabel-TV/bredband	Telia/ComHem AB
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Parkering	Q Park AB
Larm och störningsjour	Bevaknings Assistans AB

Övrig information

Informationsmöten för samtliga boende har under verksamhetsåret 2016 ägt rum vid 2 tillfällen 14/3 och 27/10 liksom vår- och höststädning. Föreningen medverkade också på Dalendagen 4/9 Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och hållit 13 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Föreningen har varit representerad vid samtliga träffar med fastighetsägar- och ordförandegruppen i Dalen.

Styrelsen har lagt ner arbete på att förbättra såväl organisation som kommunikation inom föreningen och dess medlemmar. Informationstavlorna har kompletterats. Toalett och duschrum utanför tvättstugan har varit tillgängliga inte minst för de boende som varit utan i samband med renovering. Tyvärr har dessa utrymmen utsatts för omfattande skadegörelse. Träfflokalen och tvättstugan går numera att boka via tavla och via internet.

Skräp, sopor och utställda prylar är fortfarande ett stort problem som förorsakar föreningen onödiga kostnader. Åtgärder har vidtagits för att hålla trapphusen rena från prylar, men det fordrar ständig uppföljning. Styrelsen har ambitionen att "synas" mer på gården för att öka kontakten och sammanhållningen med de boende. Materialet "Värt att veta" delas ut till nya medlemmar tillsammans med en välkomsthälsning. Materialet finns också tillgängligt på hemsidan. Ny policy för garage och parkeringsplatser samt vad som gäller för målning av balkonger har tagits fram. Kontakter, uppföljning och åtgärder med förvaltare och andra avtalsbundna parter har förbättrats.

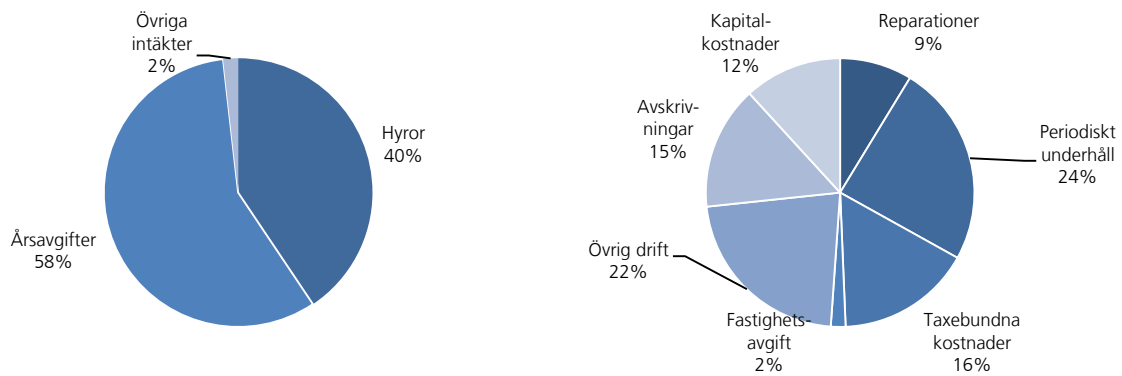
Under 2016 uppgick vår förvaltning från T&T i SBC BostadsrättsCentrum AB som innebar en hel del extra arbete. Styrelsen beslöt att teckna nytt förvaltningsavtal med HSB/Stockholm att börja gälla från årsskiftet 2016/2017.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 718 928	3 617 081
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 103 969	11 764 135
Finansiella intäkter	11 892	4 864
Minskning kortfristiga fordringar	645 451	0
Medlemsinsatser	2 900 000	2 409 400
Ökning av kortfristiga skulder	0	619 890
	14 661 311	14 798 289
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 016 138	10 790 995
Finansiella kostnader	1 777 569	2 100 953
Ökning av kortfristiga fordringar	0	825 906
Minskning av långfristiga skulder	0	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	598 724	0
	13 392 431	15 717 853
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 987 808	2 718 928
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 268 881	-898 153

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Uppföljning av fuktmätningarna från 2015 ledde till att fuktskador konstaterades i 13 lägenheter. Av dessa har 12 lägenheter åtgärdats under 2016. Utöver dessa har fuktskador konstaterats i ytterligare ett antal lägenheter, även dessa har i huvudsak åtgärdats under året.
- OVK, obligatorisk ventilationskontroll.
- Uppsägning av samtliga avtal med T&T/SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.
- Avtal gällande ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och markskötsel, har tecknats med HSB Stockholm och gäller från 1 jan 2017.
- Bortforsling av övergivna cyklar.
- Översyn av lås och nycklar.
- Komplettering av ytterbelysning.
- Inventering av lägenhetsförråd. (Nu ska alla lägenheter ha eget förråd)
- Systematiskt brandskyddsarbete har inletts. Brandsläckare och brandvarnare har installerats.
- Omförhandling av lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelse under året: 3 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 155

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	676	664	707
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 030	1 030	1 019	1 013
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 592	6 592	6 765	7 025
Elkostnad/m ² totalyta	34	31	36	41
Värmekostnad/m ² totalyta	143	135	141	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	29	28	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	153	183	237	259
Soliditet (%)	56	56	56	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 914	-3 372	-3 695	708
Nettoomsättning (tkr)	11 037	10 617	10 402	10 946

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 551 m² bostäder och 1 395 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	101 625 781	932 827	0	100 692 954
Upplåtelseavgifter	15 070 910	1 967 173	0	13 103 737
Fond för yttre underhåll	2 556 825	0	-981 138	3 537 963
S:a bundet eget kapital	119 253 516	2 900 000	-981 138	117 334 654
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-17 370 689	0	-2 390 916	-14 979 773
Årets resultat	-3 913 731	-3 913 731	3 372 054	-3 372 054
S:a ansamlad förlust	-21 284 420	-3 913 731	981 138	-18 351 827
S:a eget kapital	97 969 096	-1 013 731	0	98 982 827

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 913 731
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 370 689
summa balanserat resultat	-21 284 420

Styrelsen föreslår följande disposition:

avsättning till fond för yttre underhåll	-1 690 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	3 657 345
att i ny räkning överförs	-19 317 075

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 037 349	10 616 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 620	1 147 217
Summa rörelseintäkter		11 103 969	11 764 135
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-10 055 696	-9 967 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-828 443	-688 858
Personalkostnader	Not 6	-131 999	-134 999
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 235 885	-2 249 106
Summa rörelsekostnader		-13 252 023	-13 040 101
		-2 148 054	-1 275 965
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 892	4 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 777 569	-2 100 953
Summa finansiella poster		-1 765 677	-2 096 089
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 913 731	-3 372 054
ÅRETS RESULTAT		-3 913 731	-3 372 054

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	168 440 391	170 538 381
Maskiner och inventarier	Not 9	2 485 020	2 622 915
Summa materiella anläggningstillgångar		170 925 411	173 161 296
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		170 925 411	173 161 296
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 311	86 261
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	452 789	847 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	274 913	445 307
Summa kortfristiga fordringar		734 013	1 379 464
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 850 325	1 464 474
SBC klientmedel i SHB		137 484	1 254 454
Summa kassa och bank		3 987 808	2 718 928
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 721 821	4 098 391
SUMMA TILLGÅNGAR		175 647 232	177 259 687

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 696 691	113 796 691
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 556 825	3 537 963
Summa bundet eget kapital		119 253 516	117 334 654
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 370 689	-14 979 773
Årets resultat		-3 913 731	-3 372 054
Summa fritt eget kapital		-21 284 420	-18 351 827
SUMMA EGET KAPITAL		97 969 096	98 982 827
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	76 141 288	76 141 288
Summa långfristiga skulder		76 141 288	76 141 288
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		726 704	586 950
Övriga skulder		16 210	16 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	793 934	1 532 108
Summa kortfristiga skulder		1 536 848	2 135 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 647 232	177 259 687

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 - 20 år	10-20 år
Markanläggning	5 - 10 år	5 - 10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	6 405 614	6 363 700
Hyror bostäder	2 181 063	2 250 553
Hysesbortfall	-54 700	-86 679
Hyror lokaler momspliktiga	9 552	19 104
Hyror lokaler	1 653 180	1 486 877
Hyror garage/parkering moms	305 682	25 243
Hyror garage/parkering	495 505	501 555
Övriga debiterade avgifter	16 280	19 431
Överlåtelse/pantsättning	25 153	37 134
Öresutjämning	19	0
	11 037 349	10 616 918

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	68 435	883 101
Övriga intäkter	-1 815	264 116
	66 620	1 147 217

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	169 405	116 998
	Fastighetsskötsel beställning	39 832	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	147 090	139 689
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 363	0
	Snöröjning/sandning	47 060	137 817
	Städning entreprenad	165 263	149 576
	Städning enligt beställning	22 984	6 463
	Mattvätt/Hyrmattor	18 570	0
	Sotning	1 345	0
	Myndighetstillsyn	7 656	187 768
	Bevakning	17 307	17 487
	Gård	3 100	0
	Serviceavtal	8 957	0
	Förbrukningsmateriel	45 019	47 313
	Teleport/hissanläggning	5 482	0
	Störningsjour och larm	1 493	0
		702 926	803 110
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	291 908	1 389 257
	Hyreslägenheter	83 046	74 862
	Brf Lägenheter	12 500	0
	Lokaler	63 780	109 667
	Gemensamma utrymmen	102 459	158 088
	Tvättstuga	22 465	59 431
	Entré/trapphus	1 048	0
	Lås	86 362	0
	Installationer	1 438	0
	VVS	115 082	113 603
	Värmeanläggning/undercentral	48 118	41 415
	Ventilation	64 630	26 764
	Elinstallationer	45 324	43 516
	Hiss	39 102	92 496
	Tak	14 516	0
	Mark/gård/utemiljö	58 245	24 476
	Garage/parkering	9 849	0
	Skador/klotter/skadegörelse	18 320	0
	Vattenskada	226 187	0
		1 304 379	2 133 575
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	230 533	0
	Hyreslägenheter	13 431	114 974
	Lokaler	136 125	0
	Gemensamma utrymmen	81 340	1 432 379
	VVS	1 238 975	4 750
	Värmeanläggning	0	42 097
	Ventilation	142 500	81 072
	Hiss	1 814 441	995 866
		3 657 345	2 671 138
Taxebundna kostnader			
	El	394 202	358 118
	Värme	1 655 963	1 547 331
	Vatten	373 278	328 053
	Sophämtning/renhållning	18 575	338 040
	Grovsopor	8 308	2 350
		2 450 326	2 573 892

	2016	2015
Driftkostnader, fortsättning		
Övriga driftkostnader		
Försäkring	196 707	187 346
Självrisk	312 273	198 627
Tomträttsavgäld	694 900	694 900
Kabel-TV	474 210	452 984
	1 678 090	1 533 857
Fastighetskatt/Kommunal avgift	262 630	251 565
TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 055 696	9 967 138
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
Kreditupplysning	2 000	0
Tele- och datakommunikation	26 216	7 119
Inkassering avgift/hyra	850	0
Hysesförluster	86 836	0
Förvaltning	202 339	220 170
Revisionsarvode extern revisor	26 625	26 125
Föreningskostnader	12 223	0
Fritids- och trivselkostnader	1 088	3 241
Förvaltningsarvode	217 166	194 494
Förvaltningsarvodena övriga	52 292	118 159
Administration	20 703	14 655
Korttidsinventarier	11 375	999
Konsultarvode	137 354	35 938
Föreningsavgifter	8 100	11 853
Övriga driftkostnader	23 276	56 106
	828 443	688 858
Not 6 PERSONALKOSTNADER	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	102 904	102 724
Sociala kostnader	29 095	32 275
	131 999	134 999
Not 7 AVSKRIVNINGAR	2016	2015
Byggnad	1 711 286	1 711 286
Förbättringar	386 704	386 704
Inventarier	137 895	151 116
	2 235 885	2 249 106

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	176 273 592	176 273 592
	Utgående anskaffningsvärde	176 273 592	176 273 592
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 735 211	-3 637 221
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 097 990	-2 097 990
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 833 201	-5 735 211
	Planenligt restvärde vid årets slut	168 440 391	170 538 381
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	111 868 000	103 368 000
	Taxeringsvärde mark	71 277 000	65 008 000
		183 145 000	168 376 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	174 000 000	160 000 000
	Lokaler	9 145 000	8 376 000
		183 145 000	168 376 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 287 575	3 287 575
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 287 575	3 287 575
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-664 660	-513 544
	Årets avskrivningar enligt plan	-137 895	-151 116
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-802 555	-664 660
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 485 020	2 622 915
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	-27 807	75 078
	Skattefordran	480 596	491 661
	Fordringar	0	281 157
		452 789	847 896

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	48 090	52 441
	Kabel-TV	44 998	53 420
	Tomträttsavgäld	173 725	173 725
	Medlemskap Bostadsrätterna	8 100	8 100
	Fastighets- och trädgårdsskötsel	0	112 283
	Ek förvaltning	0	45 338
		274 913	445 307

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	3 537 963	3 459 776
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	1 690 000	1 690 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 671 138	-1 611 813
	Vid årets slut	2 556 825	3 537 963

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,530 %	10 000 000	10 000 000	2018-11-21
	SBAB	4,550 %	21 800 000	21 800 000	2017-03-09
	Nordea	0,480 %	4 541 288	4 541 288	Rörligt
	Stadshypotek	1,530 %	18 000 000	18 000 000	2020-12-01
	Nordea	1,390 %	21 800 000	21 800 000	2020-02-19
	Summa skulder till kreditinstitut		76 141 288	76 141 288	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			76 141 288	76 141 288	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 141 288 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	109 000 000	109 000 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Revidering av underhållsplanen.
	Omförhandling av lån, minskat lånebelopp från 21 800 000 kr till 20 000 000 kr.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	39 294	33 569
	Värme	163 383	202 326
	Extern revisor	30 000	30 000
	Ränta	35 170	56 186
	Sopsug	0	301 000
	Förutbetalda avgifter och hyror	526 087	909 027
		793 934	1 532 108

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30 / 3 2017


Sylvia Lindgren
Ordförande



Suzanne Lindblom
Kassör


Göran Jacobson
Sekreterare


Oskar Andersson
Ledamot

Yordanos Tsehaye
Ledamot 

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2017


Ola Trané
Extern 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 2016.

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 2016 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.

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.

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 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 Hagtorngården för år 2016 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 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 7 april 2017



Ola Trané

BoRevision AB