



BRF HAGTORNSGÅRDEN ÅRSREDOVISNING 2018



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

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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	82	0

Föreningens fastighet är byggd 1981 värdeår 1981.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad 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 5,6%. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen Dalen GA:2.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under 2018 har föreningen påbörjat arbetet med att byta fönster i samtliga byggnader, arbetet fortsätter under 2019 då även entréportar och loftgångsdörrar kommer att bytas ut.

I byggnaden kallad Kvartersgården har renovering gjorts inför ny hyresgäst och ytterligare ett ventilationsaggregat installerats.

På gården har åtgärder vidtagits för att klara säkerhetskraven för gungställningen, gropar i marken har asfalterats om och beskärning har skett av gårdens apel- och hagtornsträd.

I garaget har de gamla dörrbladen bytts ut mot nya.

Under året har en del brandskyddsarbete genomförts, bl.a brandtätning av brandcellsgränser samt installation av hänvisning- och nödbelysning i källargångar.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Port- och loftgångsdörrar	Utbyte
2019	Fönster	Utbyte
2019	Värmesystem	Byte av VVC-ventiler mm
2019	Markanläggning	Beskärning av buskar
2019	Fastigheten	Förbättra skalskyddet
2020	Stammar	Stampolning
2020	Fasad	Renovering och tvätt/målning



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Kvartersgården	Byte av ventilationsaggregat
2017	Hiss	Modernisering av två hissar
2016	Hiss	Modernisering av tre hissar
2016	Lägenheter	Underhåll fuktskador
2015	Hiss	Modernisering av två hissar
2015	Tak	Reparation och målning
2015	Stammar	Stamspolning
2015	Lägenheter	Fuktmätningar i samtliga lägenheter
2014	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

Ny hyresgäst i Kvartersgården för den del av byggnaden där nu Öppna förskolan finns (tidigare Romska skolan) är Stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör.

Föreningen har under året bytt städleverantör till HSB Städ.

Nya utemöbler till gården har köpts in.

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts under 2018, åtgärder och slutbesiktning görs under 2019.

För att förbättra skalskyddet har utbyte skett av samtliga boendes aptusbrickor och gamla brickor har spärrats. Arbetet fortsätter under 2019 avseende resterande brickor som används av andra än boende, tex förvaltare och entreprenörer.

Lekplatsbesiktning har genomförts och anmärkningarna har åtgärdats.

Miljöförvaltningen genomförde en granskning av vår egenkontroll. Egenkontroll enligt miljöbalken innebär att vi ser till att följa miljölagstiftningen och att vi har ett förebyggande arbete för att undvika olägenhet för människors hälsa och miljön. Vi fick anmärkning på att det inte fanns en godkänd OVK och att radonmätning inte hade utförts.

Stockholms stad har beslutat om ny tomträttsavgäld för fastigheten, avgälden höjs stegvis med början 2020-04-01 och full ny avgäld om 1 389 000 kr tas ut from 2024-04-01.

Föreningen har i februari 2019 tagit upp ett nytt lån på 9 000 000 kr.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Vid stämman deltog 30 röstberättigade, varav 3 med fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-01. Vid stämman deltog 30 röstberättigade, varav 2 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsens sammansättning fram till stämman 2018-05-16:

Styrelsemedlem	Roll
Suzanne Lindblom	Ledamot
Eva-Lena Andersson	Ledamot
Oskar Andersson	Ledamot
Per Sjöberg	Ledamot
Sylvia Lindgren	Suppleant
Louise Smith	Suppleant
Yordanos Tsehaye	Suppleant

Styrelsens sammansättning från 2018-05-17:

Styrelsemedlem	Roll
Suzanne Lindblom	Ledamot
Eva-Lena Andersson	Ledamot
Oskar Andersson	Ledamot
Leif Lundqvist	Ledamot
Per Sjöberg	Ledamot
Sylvia Lindgren	Suppleant
Jakob Almerud	Suppleant
Karin Sjöheden	Suppleant



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma

Per Sjöberg Ledamot
Eva-Lena Andersson Ledamot

Sylvia Lindgren Suppleant
Jakob Almerud Suppleant
Karin Sjöheden Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit

Suzanne Lindblom
Per Sjöberg
Oskar Andersson
Eva-Lena Andersson
Leif Lundqvist (från 2018-05-17)

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Valberedningen består av

Mansour Kazemi
Oskar Bergström
Therese Nguyen

Revisorer

BoRevision Ola Trané

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-08-28.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 158 (157) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 4 (18) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	678	677	669	676	664
Totala Intäkter kr/kvm	861	886	854	905	
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	187	197			
Belåning, kr/kvm	5 720	5 720	5 858	6 592	6 765
Räntekänslighet	11%	11%			
Drift och underhåll kr/kvm	577	556	502	378	442
Energikostnader kr/kvm	191	190	186	172	

*Eftersom beräkningarna av år 2014-2016 har gjorts av annan förvaltare är nyckeltalen inte fullt ut jämförbara.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	11 193	11 514	11 104	10 617	10 402
Resultat efter finansiella poster	-542	-1 500	-3 914	-3 372	-3 695
Soliditet	56%	57%	56%	56%	56%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Eftersom beräkningarna av år 2014-2016 har gjorts av annan förvaltare är nyckeltalen inte fullt ut jämförbara.

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		11 193 176
Rörelsekostnader	-	-10 924 403
Finansiella poster	-	-810 980
Årets resultat		-542 207
Planerat underhåll	+	740 338
Avskrivningar	+	2 236 435
Årets sparande		2 434 566
Årets sparande per kvm total yta		187



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 496 249	17 815 442	589 481	-19 317 075	-1 500 204
Reservering till fond 2017	0	0	2 539 000	-2 539 000	0
Ianspråktagande av fond 2017	0	0	-1 821 468	1 821 468	0
Balanserad i ny räkning	0	0	0	-1 500 204	1 500 204
Upplåtelse lägenheter	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	-542 207
Belopp vid årets slut	102 496 249	17 815 442	1 307 013	-21 534 811	-542 207

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-21 534 811
Årets resultat	-542 207
	-22 077 018

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	564 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-740 338
Balanserat resultat	-21 900 680
	-22 077 018

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

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 193 176	11 514 077
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 236 783	-9 041 714
Övriga externa kostnader	Not 3	-276 780	-279 668
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-174 405	-168 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 236 435	-2 235 885
Summa rörelsekostnader		<u>-10 924 403</u>	<u>-11 725 648</u>
Rörelseresultat		268 773	-211 571
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 388	22 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-831 368</u>	<u>-1 311 106</u>
Summa finansiella poster		<u>-810 980</u>	<u>-1 288 633</u>
Årets resultat		-542 207	-1 500 204

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	164 243 905	166 342 400
Inventarier och maskiner	Not 8	2 209 185	2 347 125
Pågående nyanläggningar		1 403 750	0
		<u>167 856 840</u>	<u>168 689 525</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>167 856 840</u>	<u>168 689 525</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		54 529	4 247
Övriga fordringar	Not 9	3 889 533	2 100 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	718 318	713 202
		<u>4 662 380</u>	<u>2 817 543</u>
Kassa och bank	Not 11	5 085 551	5 013 044
Summa omsättningstillgångar		<u>9 747 932</u>	<u>7 830 587</u>
Summa tillgångar		<u>177 604 771</u>	<u>176 520 112</u>

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 311 691	120 311 691
Yttre underhållsfond		1 307 013	589 481
		<u>121 618 704</u>	<u>120 901 172</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-21 534 811	-19 317 075
Årets resultat		-542 207	-1 500 204
		<u>-22 077 018</u>	<u>-20 817 279</u>
Summa eget kapital		<u>99 541 686</u>	<u>100 083 893</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>74 341 288</u>	<u>74 341 288</u>
		74 341 288	74 341 288
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 944 099	660 244
Övriga skulder	Not 14	17 300	15 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>1 760 398</u>	<u>1 418 713</u>
		3 721 797	2 094 931
Summa skulder		<u>78 063 085</u>	<u>76 436 219</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>177 604 771</u>	<u>176 520 112</u>

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-542 207	-1 500 204
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 236 435	2 235 885
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 694 228</u>	<u>735 681</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 302	-193 698
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 626 866</u>	<u>558 084</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 262 792</u>	<u>1 100 067</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 403 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 403 750</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	0	-1 800 000
Inbetalda insatser	0	3 615 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>1 815 000</u>
Årets kassaflöde	1 859 042	2 915 067
Likvida medel vid årets början	6 902 875	3 987 808
Likvida medel vid årets slut	8 761 918	6 902 875

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 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 4,20% 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 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 1 337 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 497 088	6 488 018
Hyror	4 720 503	5 018 089
Övriga intäkter	28 877	32 414
Bruttoomsättning	<u>11 246 467</u>	<u>11 538 521</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-53 291	-24 444
	11 193 176	11 514 077
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 065 289	845 073
Reparationer	1 839 622	1 753 253
El	471 055	398 628
Uppvärmning	1 621 272	1 674 374
Vatten	394 334	392 992
Sophämtning	34 079	23 274
Fastighetsförsäkring	171 021	231 299
Kabel-TV och bredband	448 401	456 783
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	259 072	268 975
Förvaltningsarvoden	475 303	446 274
Tomträttsavgäld	694 900	694 900
Övriga driftkostnader	22 097	34 420
Planerat underhåll	740 338	1 821 468
	8 236 783	9 041 714
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	16 699	10 856
Förbrukningsinventarier och varuinköp	144 107	24 374
Administrationskostnader	74 537	48 738
Extern revision	30 000	26 875
Konsultkostnader	3 336	157 250
Medlemsavgifter	8 100	11 575
	276 780	279 668
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	135 000	135 000
Sociala avgifter	39 405	33 381
	174 405	168 381
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	19 434	574
Övriga ränteintäkter	954	21 899
	20 388	22 473
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	830 678	1 274 615
Övriga räntekostnader	690	36 491
	831 368	1 311 106

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	176 273 591	176 273 591			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 273 591	176 273 591			
Ingående avskrivningar	-9 931 191	-7 833 201			
Årets avskrivningar	-2 098 495	-2 097 990			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 029 686	-9 931 191			
Utgående redovisat värde	164 243 905	166 342 400			
Taxeringsvärde					
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			
Summa taxeringsvärde	183 145 000	183 145 000			
Not 8 Inventarier och maskiner					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde	3 287 575	3 287 575			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 287 575	3 287 575			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-940 450	-802 555			
Årets avskrivningar	-137 940	-137 895			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 078 390	-940 450			
Bokfört värde	2 209 185	2 347 125			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	0	625			
Skattefordran	213 166	209 637			
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 676 367	1 889 832			
	3 889 533	2 100 094			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	613 365	601 609			
Upplupna intäkter	104 953	111 593			
	718 318	713 202			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kassa och bank					
SBAB	5 031 301	5 012 979			
Nordea	54 251	0			
Nordea plusgiro	0	65			
	5 085 551	5 013 044			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	102 496 249	17 815 442	589 481	-19 317 075	-1 500 204
Resultatdisposition	0	0	717 532	-2 217 736	1 500 204
Årets resultat	0	0	0	0	-542 207
Belopp vid årets slut	102 496 249	17 815 442	1 307 013	-21 534 811	-542 207

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården****Noter****2018-12-31** **2017-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788669964	1,39%	2020-02-19	21 800 000	0
Nordea Hypotek	39788824439	0,48%	2019-03-11	20 000 000	0
Stadshypotek	140075	0,35%	2019-11-21	10 000 000	0
Stadshypotek	146176	0,35%	2019-12-10	4 541 288	0
Stadshypotek	909171	1,53%	2020-12-01	18 000 000	0
				74 341 288	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 74 341 288

Om 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	14 000	9 000
Momsskuld	3 300	6 974
	17 300	15 974

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	26 639	39 453
Förutbetalda hyror och avgifter	1 092 160	915 238
Övriga upplupna kostnader	641 599	464 022
	1 760 398	1 418 713

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda 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 18/3 2019
Eva-Lena Andersson
Leif Lundqvist
Oskar Andersson
Per Sjöberg
Suzanne Lindblom

Min

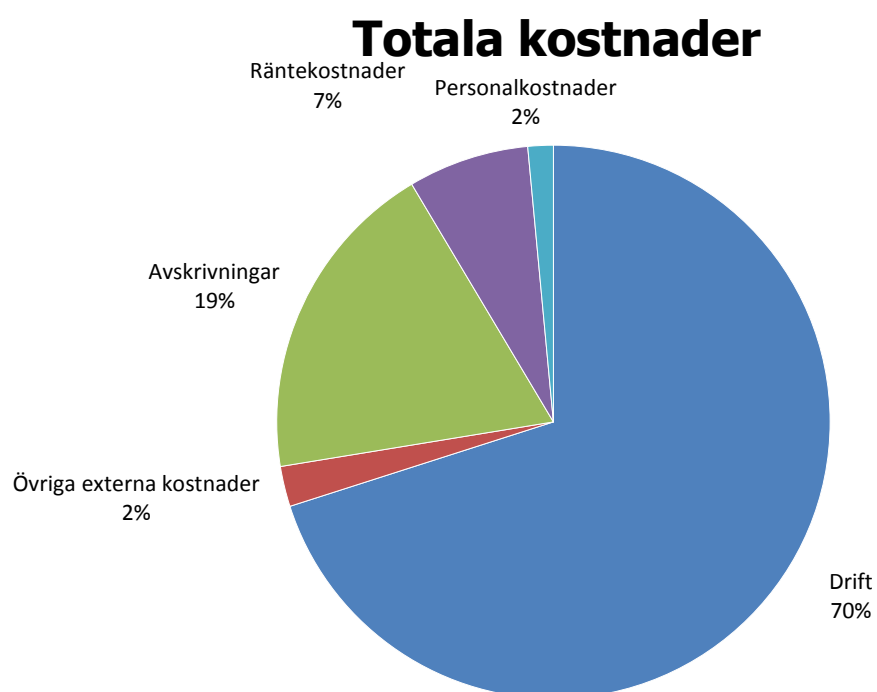
år revisionsberättelse har 25/3 2019

lämnats beträffande denna årsredovisning

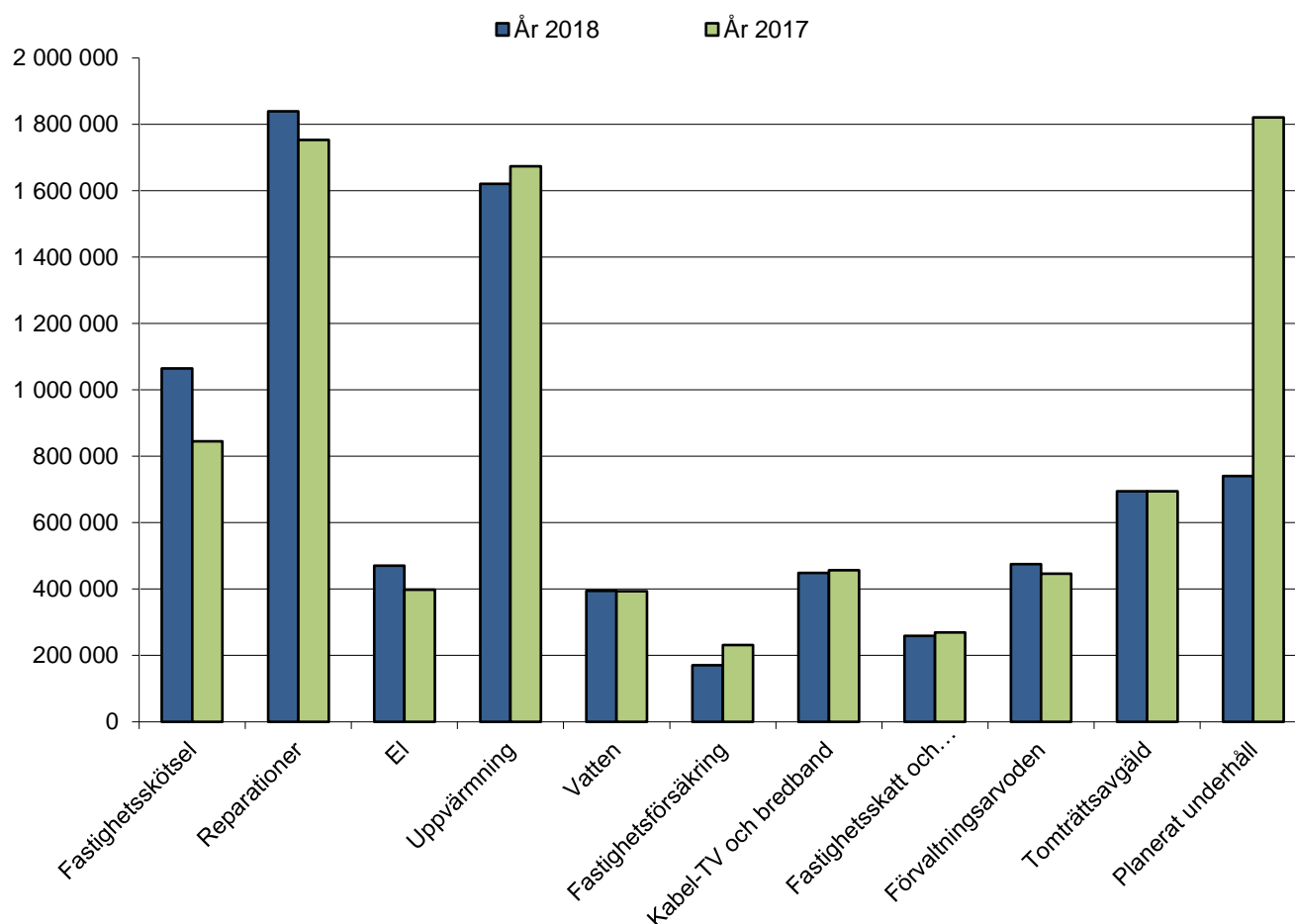
Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Bostadsrättsförening Hagtornsgården



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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Under redovisningsprinciper anges att föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Som framgår av årsredovisningen har tillkommande utgifter avseende underhåll av föreningens byggnad aktiverats som tillgång med ett belopp motsvarande 1.404tkr, vilket inte är förenligt med BFNAR 2016:10.

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 Hagtorngården för år 2018 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 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 25 mars 2019



.....
Ola Trané

BoRevision AB

