



Org Nr: 769616-6003

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Org.nr: 769616-6003

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	114	9 786
Hysesrätter	21	1 765
Lokaler	7	1 446
Parkeringar och garageplatser	83	

Föreningens fastighet är byggd 1981. Värdeår 1981.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Medlem tecknar själv bostadsrättsförsäkring som ett tillägg till hemförsäkringen.

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3% from 1 jan 2020. Under året beslutades om en höjning av årsavgiften med 2% from 1 jan 2021. Även hyran för bilplatser har höjts.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har liggande avloppsstammar i kulvert och källargång från port 50 till 54 bytts ut. Två hyreslägenheter och hyreslokalen där förskolan Pysslingen bedriver sin verksamhet har renoverats. Belysningen i kulvert och källargångar inkl övriga förrådsutrymmen har bytts till led och är nu helt rörelsestyrd. Fasaden på byggnaden Kvartersgården har renoverats och målats.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Värme/Ventilation	Utbyte av FTX-aggregat inkl. styrsystem
2021	Värme/Ventilation	Nytt tilluftsaggregat hyreslokal (förskola)
2021	Mark	Upprustning av del av innergård
2021	Hyreslägenhet	Renovering
2021	Fasad	Besiktning och renovering inför målning
2022	Fasad	Målning av fasad



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtorngården

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Fönster	Samtliga fönster utbytt vid årets utgång
2019	Dörrar	Samtliga entréportar och loftgångsdörrar byttes ut
2019	Avlopp	Byte av liggande avloppstam mellan Dalgränd 48-50
2019	Avlopp	Byte av stående avloppstam Dalgränd 60
2019	Vattenledning	Samtliga VVC-ventiler samt alla kall- och varmvattenventiler byttes
2018	Fönster	Byte av fönster påbörjades
2018	Garage	Byte av dörrbladen till garageporten
2018	Fastighet	Brandskyddsarbete, bl.a. brandtätning av brandcellsgränser samt installation av hänvisning- och nödbelysning i källargångar
2018	Mark	Åtgärder för att klara säkerhetskraven på gungställningen, gropar i marken har asfalterats och beskärning av samtliga träd på gården
2018	Kvartersgården	Upprustning av hyreslokaler
2018	Kvartersgården	Installation av ytterligare ventilationsaggregat
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

Övriga väsentliga händelser

Verksamheten har på olika sätt påverkats av rådande pandemi men har i allt väsentligt följt Folkhälsomyndighetens råd och rekommendationer.

I februari 2020 amorterades 800 000 kr på ett lån. Föreningen har under året beslutat om en löpande amortering om 225 000 kr per kvartal på lån 225266 hos Stadshypotek AB. Under 2020 har det första steget tagits enligt det nya tomträttsavtalet vilket inneburit en kostnadsökning på 228 300 kr.

Två hyreslägenheter ombildades till bostadsrätter och såldes under året.

Avtalen med HSB avseende ekonomisk förvaltning, drift & energi, fastighetsskötsel inkl. brandskydd samt förvaltartjänster har under året omförhandlats och nya avtal gäller från 1 jan 2021. Avtalet med HSB för markskötsel har sagts upp och nytt avtal har tecknats med ny entreprenör från 1 april 2021. Styrelsen har efter anbudsförfarande beslutat byta försäkringsbolag under året samt att byta internetleverantör vilket kommer att ske i maj 2021.

Ett läckage på Stockholm Vatten och Avfalls ledningar orsakade översvämning i garaget. Påföljande skador, sanering och övriga åtgärder har Stockholm Vatten och Avfall tagit ansvar för och åtgärdat. Radonmätning påbörjades i november och avslutas under januari 2021. Trapphusen har i slutet av året storstädats och golven har behandlats.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Pga rådande pandemi genomfördes stämman baserad enbart på poströster. Röstlängden godkändes och fastställdes till 31 inkomna godkända röster.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Suzanne Lindblom
Eva-Lena Andersson
Oskar Andersson
Oskar Bergström
Leif Lundqvist

Helena Johansson
Zohreh Mortazavi
Karin Sjöheden

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Suppleant
Suppleant
Suppleant 



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Under perioden från stämman 2020-06-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Suzanne Lindblom	Ordförande
Eva-Lena Andersson	Ledamot
Oskar Bergström	Ledamot
Leif Lundqvist	Ledamot
Zohreh Mortazavi	Ledamot
Antonio Garcia Heredia	Suppleant
Markus Petersson	Suppleant
Emma Virsand Lind	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eva-Lena Andersson och Oskar Bergström samt suppleanterna Antonio Garcia Heredia, Markus Petersson och Emma Virsand Lind.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter. Teckning sker två i förening.

Revisorer

BoRevision

Valberedning

Valberedningen består av Mansour Kazemi, Therese Nguyen och Karin Sjöhagen.

Underhållsplan

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-05.

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 161 (159) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 9 (14) 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. ↪





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagstadsgården

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	716	698	678	677	669
Totala intäkter kr/kvm*	913	913	861	886	854
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	293	276	244	197	
Belåning, kr/kvm	6 348	6 409	5 720	5 720	5 858
Räntekänslighet	12%	12%	11%	11%	
Totala driftkostnader kr/kvm*	537	531	520	556	502
Energikostnader kr/kvm	166	178	191	190	186

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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. ✕



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 606	11 873	11 193	11 514	11 104
Resultat efter finansiella poster	-2 353	-2 612	-542	-1 500	-3 914
Soliditet	55%	54%	56%	57%	56%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	11 605 936
Rörelsekostnader	- 13 141 464
Finansiella poster	- 817 298
Årets resultat	-2 352 825

Planerat underhåll	+ 1 746 581
Avskrivningar	+ 4 414 920
Årets sparande	3 808 676

Årets sparande per kvm total yta 293

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	103 181 664	19 500 027	1 130 675	-21 900 680	-2 611 500
Reservering till fond 2019			568 000	-568 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 130 675	1 130 675	
Balanserad i ny räkning				-2 611 500	2 611 500
Upplåtelse lägenheter	1 625 520	3 499 480			
Årets resultat					-2 352 825
Belopp vid årets slut	104 807 184	22 999 507	568 000	-23 949 505	-2 352 825

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-23 949 505
Årets resultat	-2 352 825
	-26 302 330

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-744 000
Ianspråktagande av underhållsfond	568 000
Balanserat resultat	-26 126 330
	-26 302 330

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

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 605 936	11 872 712
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 640 799	-6 902 140
Övriga externa kostnader	Not 3	-184 229	-326 173
Planerat underhåll		-1 746 581	-2 132 292
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-154 934	-170 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 414 920	-4 066 710
Summa rörelsekostnader		<u>-13 141 464</u>	<u>-13 597 654</u>
Rörelseresultat		-1 535 527	-1 724 943
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 729	14 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-830 027	-900 674
Summa finansiella poster		<u>-817 298</u>	<u>-886 557</u>
Årets resultat		-2 352 825	-2 611 500

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**


Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och tomträtt	Not 7 177 227 455	179 088 790
Inventarier och maskiner	Not 8 1 933 304	2 071 245
	<u>179 160 759</u>	<u>181 160 034</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>179 160 759</u>	<u>181 160 034</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	66 071	163 976
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 388 223	1 116 730
Övriga fordringar	Not 9 212 591	169 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 703 010	673 118
	<u>3 369 894</u>	<u>2 123 471</u>
Kassa och bank	Not 11 4 691 146	1 097 244
Summa omsättningstillgångar	<u>8 061 041</u>	<u>3 220 715</u>
Summa tillgångar	<u>187 221 800</u>	<u>184 380 749</u>

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	104 807 184	103 181 664
Upplåtelseavgifter	22 999 507	19 500 027
Yttre underhållsfond	568 000	1 130 675
	<u>128 374 691</u>	<u>123 812 366</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-23 949 505	-21 900 679
Årets resultat	-2 352 825	-2 611 500
	<u>-26 302 330</u>	<u>-24 512 179</u>
Summa eget kapital	<u>102 072 361</u>	<u>99 300 186</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>51 600 000</u>	<u>83 300 000</u>
	51 600 000	83 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 30 900 000	0
Leverantörsskulder	417 229	543 865
Övriga skulder	Not 14 387 194	16 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 845 016</u>	<u>1 220 057</u>
	33 549 439	1 780 563
Summa skulder	<u>85 149 439</u>	<u>85 080 563</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>187 221 800</u>	<u>184 380 749</u>

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 352 825	-2 611 500
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 414 920	4 066 710
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 062 095	1 455 210
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 070	-20 728
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	868 876	-1 941 234
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 956 040	-506 752
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 415 645	-17 369 905
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 415 645	-17 369 905
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-800 000	8 958 712
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	5 125 000	2 370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 325 000	11 328 712
Årets kassaflöde	4 865 395	-6 547 945
Likvida medel vid årets början	2 213 974	8 761 919
Likvida medel vid årets slut	7 079 369	2 213 974

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

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 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 4,20 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. ✕

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 011 513	6 726 051
Hyror	4 511 680	4 701 346
Övriga intäkter	134 825	455 558
Bruttoomsättning	<u>11 658 018</u>	<u>11 882 955</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-52 082	-10 243
	11 605 936	11 872 712
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	897 330	1 038 071
Reparationer	884 519	1 161 790
El	394 751	471 598
Uppvärmning	1 458 511	1 561 297
Vatten	299 026	277 498
Sophämtning	168 120	161 388
Fastighetsförsäkring	256 381	310 349
Kabel-TV och bredband	439 538	435 596
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	324 405	316 385
Förvaltningsarvoden	551 472	449 183
Tomträttsavgäld	923 200	694 900
Övriga driftkostnader	43 547	24 085
	<u>6 640 799</u>	<u>6 902 140</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	20 756	20 778
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 427	28 258
Administrationskostnader	106 829	141 626
Extern revision	25 000	26 000
Konsultkostnader	0	94 375
Medlemsavgifter	15 217	15 136
	<u>184 229</u>	<u>326 173</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	135 000	135 000
Sociala avgifter	19 934	35 339
	<u>154 934</u>	<u>170 339</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	642	13 203
Övriga ränteintäkter	12 087	914
	<u>12 729</u>	<u>14 117</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	829 751	900 595
Övriga räntekostnader	276	79
	<u>830 027</u>	<u>900 674</u>

**Bostadsrättsförening Hagtomsgården**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och tomträtt		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	195 047 246	176 273 591
Årets investeringar	2 415 645	18 773 655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 462 891	195 047 246
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 958 456	-12 029 686
Årets avskrivningar	-4 276 980	-3 928 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 235 436	-15 958 456
Utgående bokfört värde	177 227 455	179 088 790
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 895 000	9 895 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 254 000	3 254 000
Summa taxeringsvärde	227 149 000	227 149 000
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	-1 216 330	-1 078 390
Årets avskrivningar	-137 940	-137 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 354 271	-1 216 330
Bokfört värde	1 933 304	2 071 245
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	51 885	1 921
Skattefordran	160 706	167 726
	212 591	169 647
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	602 540	593 775
Upplupna intäkter	100 469	79 343
	703 010	673 118
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	4 636 896	1 042 993
Nordea	54 251	54 251
	4 691 146	1 097 244

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788890148	1,15%	2024-02-21	20 000 000	0
Nordea	39788958168	0,34%	2021-02-19	30 000 000	0
Stadshypotek AB	222295	1,05%	2027-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	225266	1,10%	2027-12-01	4 500 000	900 000
Stadshypotek AB	322722	0,51%	2023-12-01	18 000 000	0
				82 500 000	900 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					78 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					51 600 000
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.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				109 000 000	109 000 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				30 900 000	0
				30 900 000	0
Varav amortering				900 000	0
Not 14 Övriga skulder					
Depositioner				30 500	16 000
Momsskuld				356 694	641
				387 194	16 641
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				46 410	53 786
Förutbetalda hyror och avgifter				1 305 244	777 772
Övriga upplupna kostnader				493 362	388 499
				1 845 016	1 220 057

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



Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 13/4 2021


Eva-Lena Andersson


Leif Lundqvist


Oskar Bergström


Suzanne Lindblom


Zohreh Mortazavi

Min revisionsberättelse har 15/4-2021 lämnats beträffande denna årsredovisning



Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagtornsgården för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

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.

Övriga upplysningar

Stämman valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 revisionssed 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. Risker 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 Brf Hagtornsgården för räkenskapsåret 2020 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 den 15/4 2021

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor