



Org Nr: 769616-6003

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Org.nr: 769616-6003

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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	115	9 851
Hysesrätter	20	1 700
Lokaler	7	1 446
Parkeringar och garageplatser	83	0

Föreningens fastighet är byggd år 1981. Värdeår 1981.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Medlemmen 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 2% from 1 jan 2021. Under året beslutades om en höjning av årsavgiften med 2% from 1 jan 2022.

Även hyran för bilplatser har höjts.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen bytte under våren ventilationsaggregaten till tre nya FTX-aggregat och ett tilluftsaggregat installerades. FTX-ventilation är en teknik som utvinnet värme ur ventilationsluften, dvs den värme som finns i huset återvinns samtidigt som huset får en bättre ventilation. Detta gäller dock inte låghuset som har en annan typ av ventilation. Tillsammans med det tidigare bytet av fönster ska det ge oss lägre elförbrukning och värmeförbrukning. Men en minskad förbrukning är inte lika med minskad kostnad då priserna för både el och fjärrvärme stiger.

Under våren utförde Solbruden AB ett större anläggningsarbete på ena delen av innergården. Vi har snyggt till vår gård med nytt gräs, plantering av nya buskar och renoverade sittplatser. Utdömda träd har tagits ned och kvarvarande har beskurits.

Under året har vi målat de lägenhetsdörrar som finns utvändigt och även bytt förrådsdörrar i låghuset.

Takarbeten har gjorts under hösten, bl.a. underhåll och montering av takstegar och gångbryggor samt byte av stuprörsläpplor. I slutet av året påbörjades ett stambyte i port 50 efter ett läckage.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Ventilation	OVK-besiktning inklusive rensning av ventilationskanaler
2022	Avlopp	Byte av stående stam Dalgränd 50
2022	Fasad	Reparation av betongskador på fasaden
2022	Fasad	Reparation av vissa trädetaljer, ex balkongöverliggare
2022	Garage	Underhåll av ventilation samt sanering
2022	Hyseslägenhet	Underhåll hyresrätt
2023	Avlopp	Byte/relining av liggande avloppsstammar
2023	Avlopp	Stamspolning/Filmning av stående avloppsstammar

24
SF



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Tidigare genomfört underhåll

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

Övriga väsentliga händelser

Amortering har gjorts med 900 000 kr under året på lån hos Stadshypotek AB. Under året har en hyreslägenhet upplåtits till bostadsrätt och sålts med tillräde 2022-01-28.

Föreningen har under året fortsatt sina insatser för att sänka förbrukningen och kostnader för el och värme. Årets största insats innebar att vi bytte ventilationsaggregaten till tre nya FTX-aggregat. Under året har ytterligare utomhusarmatur och lampor bytts ut till ledbelysning. Men en minskad förbrukning är inte lika med minskad kostnad då priserna för både el och fjärrvärme stiger. Under årets sista månader steg elpriset kraftigt och som ett svar på det valde föreningen att byta elavtal för att säkra ett bundet fast lågt pris (ett år bundet).

Vi har under året genomfört flera leverantörbyten. Under våren bytte vi (TV-, internet- och telefon-operatör)/bredbandsleverantör, från Telia till Ownit. Anledningen till det var främst att medlemmar efterfrågat snabbare internet, vilket den nya leverantören erbjuder till ett konkurrenskraftigt pris. Vi har nu en överföringshastighet på 700-1000 Mbit/s. Det blev en osäker start med flera brister, de flesta har nu fungerande tjänster men problem kvarstår med leveransen från Ownit. Diskussioner pågår med Ownit och ny utrustning ska installeras senast under mars månad 2022. Under våren bytte vi också leverantör av skötsel av vår utomhusmiljö till Solbruden Trädgårdar AB. Senare under året, i december, bytte vi också städföretag för städning av gemensamma utrymmen. Den nya städfirman är Sveing AB/Gröna städhjälp.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i förskolan Pysslingens lokaler med efterföljande justeringar av ventilationen.

Styrelsen för samfälligheten för sopsugsanläggningen har beslutat att det krävs en extra inbetalning för underhåll av anläggningen för att säkerställa framtida drift. Alla delägare har gjort en extra inbetalning som motsvarar 2021 års totala kostnad, i vårt fall 161 000 kr.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20. Stämman genomfördes genom poströstning utan fysisk närvaro, antal röster 30 st.

A

f



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-20 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

Under perioden från stämman 2021-05-20 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Suzanne Lindblom	Ordförande
Stefan Björn	Ledamot
Gudrun Jonasdottir Bergman	Ledamot
Zohreh Mortazavi	Ledamot
Göran Reuterdaahl	Ledamot
Oskar Bergström	Suppleant
Judith Butepage	Suppleant
Markus Petersson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Suzanne Lindblom, Zohreh Mortazavi, Oskar Bergström, Judith Butepage och Markus Petersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Joakim Häll	Borevision i Sverige AB, ordinarie
Jörgen Götehed	BoRevision i Sverige AB, suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Mansour Kazemi, Leif Lundqvist 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.

Underhållssyn genomfördes 2021-08-17.

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.

4

5



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 159 (161) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 12 (9) 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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	305	293	276	244	197
Skuldsättning, kr/kvm	6 278	6 348	6 409	5 720	5 720
Räntekänslighet, %	11%	12%	12%	11%	11%
Energikostnad, kr/kvm	183	166	178	191	190
Driftskostnad, kr/kvm*	576	537	531	520	556
Årsavgifter, kr/kvm	730	716	698	678	677
Totala intäkter, kr/kvm*	924	913	913	861	886

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	11 993	11 606	11 873	11 193	11 514
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 459	-2 353	-2 612	-542	-1 500
Soliditet %	54%	55%	54%	56%	57%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Förklaring av nyckeltal

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 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.

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.

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.

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.

A

S



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Hagtornsgården

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		11 992 684
Rörelsekostnader	-	12 911 190
Finansiella poster	-	540 681
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-1 459 187

Planerat underhåll	+	1 554 855
Avskrivningar och utrangeringar	+	3 870 533
Årets sparande		3 966 201

Årets sparande per kvm total yta 305

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 807 184	22 999 507	568 000	-23 949 505	-2 352 825
Reservering till fond 2021			768 000	-768 000	
Reservering till fond 2020			744 000	-744 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-1 512 000	1 512 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-568 000	568 000	
Balanserad i ny räkning				-2 352 825	2 352 825
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 459 187
Belopp vid årets slut	104 807 184	22 999 507	0	-25 734 330	-1 459 187

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-25 734 330
Årets resultat	-1 459 187
Summa till stämmans förfogande	-27 193 517

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-27 193 517
-------------------------	--------------------

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

ny

SP

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 992 684	11 605 936
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 201 391	-6 640 799
Övriga externa kostnader	Not 3	-133 294	-184 229
Planerat underhåll		-1 554 855	-1 746 581
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-151 117	-154 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 870 533	-4 414 920
Summa rörelsekostnader		-12 911 190	-13 141 464
Rörelseresultat		-918 507	-1 535 527
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 667	12 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-552 348	-830 027
Summa finansiella poster		-540 681	-817 298
Årets resultat		-1 459 187	-2 352 825

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	176 825 700	177 227 455
Inventarier och maskiner	Not 8	1 795 364	1 933 304
Pågående nyanläggningar	Not 9	100 728	0
		<u>178 721 792</u>	<u>179 160 759</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>178 721 792</u>	<u>179 160 759</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		80 472	66 071
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 670 536	2 388 223
Övriga fordringar	Not 10	48 856	212 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	730 478	703 010
		<u>4 530 341</u>	<u>3 369 894</u>
Kassa och bank	Not 12	1 916 567	4 691 146
Summa omsättningstillgångar		<u>6 446 908</u>	<u>8 061 041</u>
Summa tillgångar		<u>185 168 700</u>	<u>187 221 800</u>

ix

sf

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	104 807 184	104 807 184
Upplåtelseavgifter	22 999 507	22 999 507
Yttre underhållsfond	0	568 000
	<u>127 806 691</u>	<u>128 374 691</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-25 734 330	-23 949 505
Årets resultat	-1 459 187	-2 352 825
	<u>-27 193 517</u>	<u>-26 302 330</u>
Summa eget kapital	<u>100 613 174</u>	<u>102 072 361</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>50 700 000</u>	<u>51 600 000</u>
	50 700 000	51 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 30 900 000	30 900 000
Leverantörsskulder	815 610	417 229
Skatteskulder	31 092	0
Övriga skulder	Not 15 308 057	387 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 800 768</u>	<u>1 845 016</u>
	33 855 527	33 549 439
Summa skulder	<u>84 555 527</u>	<u>85 149 439</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>185 168 700</u>	<u>187 221 800</u>

A

S

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 459 187	-2 352 825
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 870 533	4 414 920
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 411 346	2 062 095
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	121 866	25 070
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	306 088	868 876
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 839 300	2 956 040
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 431 566	-2 415 645
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 431 566	-2 415 645
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-900 000	-800 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	5 125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900 000	4 325 000
Årets kassaflöde	-1 492 266	4 865 395
Likvida medel vid årets början	7 079 369	2 213 974
Likvida medel vid årets slut	5 587 102	7 079 369

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

b

S



Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fördringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,86% 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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

W

SP

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Noter		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 188 384	7 011 513
	Hyrer	4 500 858	4 511 680
	Övriga intäkter	349 339	134 825
	Bruttoomsättning	<u>12 038 581</u>	<u>11 658 018</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-25 635	-52 082
	Hyresförluster	-20 262	0
		11 992 684	11 605 936
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 159 620	897 330
	Reparationer	878 862	884 519
	El	485 765	394 751
	Uppvärmning	1 568 751	1 458 511
	Vatten	326 491	299 026
	Sophämtning	263 332	168 120
	Fastighetsförsäkring	265 834	256 381
	Kabel-TV och bredband	345 214	439 538
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	328 455	324 405
	Förvaltningsarvoden	473 931	551 472
	Tomträttsavgäld	1 071 825	923 200
	Övriga driftkostnader	33 312	43 547
		7 201 391	6 640 799
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	57 665	20 756
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 526	16 427
	Administrationskostnader	10 878	106 829
	Extern revision	25 125	25 000
	Medlemsavgifter	22 100	15 217
		133 294	184 229
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	135 000	135 000
	Sociala avgifter	16 117	19 934
		151 117	154 934
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 498	642
	Övriga ränteintäkter	10 169	12 087
		11 667	12 729
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	549 039	829 751
	Övriga räntekostnader	3 309	276
		552 348	830 027

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7		
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	197 462 891	195 047 246
Årets investeringar	3 330 838	2 415 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 793 729	197 462 891
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 235 436	-15 958 456
Årets avskrivningar	-3 732 593	-4 276 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 968 029	-20 235 436
Utgående bokfört värde	176 825 700	177 227 455
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	-1 354 271	-1 216 330
Årets avskrivningar	-137 940	-137 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 492 211	-1 354 271
Bokfört värde	1 795 364	1 933 304
Not 9		
Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	100 728	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 728	0
Not 10		
Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	48 856	51 885
Skattefordran	0	160 706
	48 856	212 591
Not 11		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	633 723	602 540
Upplupna intäkter	96 755	100 469
	730 478	703 010

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

**Bostadsrättsförening Hagtornsgården**

Noter		2021-12-31	2020-12-31				
Not 12	Kassa och bank						
	SBAB	1 862 316	4 636 896				
	Nordea	54 251	54 251				
		1 916 567	4 691 146				
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
		Villkorsändr dag	Nästa års amortering				
	Låneinstitut	Ränta	Belopp				
	Nordea	39788890148	1,15%	2024-02-21	20 000 000	0	
	Nordea	39798266625	0,24%	2022-02-21	30 000 000	0	
	Stadshypotek AB	222295	1,05%	2027-12-01	10 000 000	0	
	Stadshypotek AB	225266	1,10%	2027-12-01	3 600 000	900 000	
	Stadshypotek AB	322722	0,51%	2023-12-01	18 000 000	0	
					81 600 000	900 000	
						77 100 000	
						50 700 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						
	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 14	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				30 900 000	30 900 000	
					30 900 000	30 900 000	
	Varav amortering				900 000	900 000	
Not 15	Övriga skulder						
	Depositioner				42 500	30 500	
	Momsskuld				48 557	356 694	
	Övriga kortfristiga skulder				217 000	0	
					308 057	387 194	
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				34 953	46 410	
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 176 678	1 305 244	
	Övriga upplupna kostnader				589 137	493 362	
					1 800 768	1 845 016	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut						
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						

h

S



Bostadsrättsförening Hagtornsgården

Noter

2021-12-31 2020-12-31

Stockholm, den 20 mars 2022

Gudi Bergman
Gudrun Jonasdottir Bergman

Göran Reuter Dahl
Göran Reuter Dahl

Stefan Björn
Stefan Björn

Suzanne Lindblom
Suzanne Lindblom

Zohreh Mortazavi
Zohreh Mortazavi

Min revisionsberättelse har 2022-03-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

Joakim Häll

Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagtomsgården för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagtomsgården för räkenskapsåret 2021 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 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

23/3-2022

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor