



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsförening Hagtornsgården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hagtornsgården med säte i Stockholm org.nr. 769616-6003 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens fastighet är byggd 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Dalen 14	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-04-01	1981

**Totalt 1
objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	garageplatser	0
5	p-platser	0
7	lokaler (hyresrätt)	1 446
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 938
19	lägenheter (hyresrätt)	1 613
Totalt 225 objekt		12 997

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Dalen GA:2	G:A	717917-5612	140 / 2000	Sopsugsanläggningen

Totalt 1 objekt

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.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Lundqvist	Ordförande	2022-06-13	2024-04-23
Hanna Söderbaum	Ordförande	2024-04-24	
Hanna Söderbaum	Ledamot	2024-04-24	
Zohreh Mortazavi	Ledamot	2020-06-22	2024-04-23
Mansour Kazemi	Ledamot	2022-06-13	
Gun Elisabet Österberg	Ledamot	2023-04-24	
Helena Johansson	Ledamot	2024-04-24	
Markus Petersson	Ledamot	2024-04-24	
Oskar Bergström	Ledamot	2023-04-24	2024-04-23
Henrik Nilsson	Ledamot	2022-06-13	2024-04-23
Berit Brunnander	Suppleant	2022-06-13	2024-04-23
Mikael Svensson	Suppleant	2024-04-24	
Francisco Sobrado Reyes	Suppleant	2024-04-24	
Hadi Al-Zamli	Suppleant	2024-04-24	
Rogaya Mowafak Abdul Amir	Suppleant	2023-04-24	2024-04-23
Hanna Söderbaum	Suppleant	2023-04-24	2024-04-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hanna Söderbaum, Gun Österberg, Markus Petersson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB.

Valberedningen har varit: Gustav Bohlin, Tony Skarpenhed och Göran Reuterdahl valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-16. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5%

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-06.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Laddstolpar för 4:a bilar med 2 nya parkeringsplatser

Renovering garaget inkl marknadsanpassat hyrorna

OVK: Tvättstugan, Förskolan, Kvartersgården

Stamspolning och kartering

Ny SBA-pärm

Bytt sim-kort larmförmedling för hissarna inkl byte av sim-kort

Träfflokalen kan numera användas för övernattnig

Ny diskmaskin till träfflokalen

Bytt säkerhetsventil till expansionskärl

Rörinfordring skadat avloppsrör mellan Dalgränd 60 o kvartersgården

Nödvändig reparation av tak inför vintern

Reparationer efter några mindre vattenskador

Reparation efter sprängningen

Reparation efter blixtnedslag som slog ut Aptus i tvättstugan

Genomfört underhåll

Årtal	Åtgärd
2023	Stambyte Byte av liggande avloppstam mellan Dalgränd 54 och 66.
2023	Hyreslägenhet Renovering av hyreslägenhet
2023	Hissar Garantibesiktning av 64 och 66 samt byte av batterier för alarmfunktion till samtliga hissar
2022	Stambyte Del av stående stam i port 50
2022	Träpartier och balkongräcken Renovering på låghuset samt på balkonger i port 60, 64 och 66
2022	Fasadrenovering Besiktning av fasad som bedömdes vara i bra skick. Renovering av enstaka pelare och delar av loftgångar.
2022	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2022	Radonmätning
2022	Skyddsrum Godkänd besiktning av MSB
2021	Ventilation Installation av tre FTX-aggregat samt ett tilluftaggregat
2021	Mark Renovering och nyplantering på gården vid lekplatsen
2021	Dörrar Målning av lägenhetsdörrar samt byte av förrådsdörrar på låghuset
2021	Tak Underhåll och montering av takstegar och gångbryggor
2020	Avlopp Byte av liggande avlopps stam mellan Dalgränd 50-54
2020	Hyreslokal Lokaler hyrda av förskola Pysslingen renoverade
2020	Hyreslägenhet Två hyreslägenheter renoverade
2019	Fönster Samtliga fönster utbyta vid årets utgång
2019	Dörrar Samtliga entré portar 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

Framtida underhåll

Under år 2025 planeras:

- Påbörja rörinfordring avloppstammar
- Fortsatt renovering av taket
- Sätta upp postboxar efter krav från PostNord

Övriga väsentliga händelser

Låneskulden har under året minskat med 4 575 000 kr då vi i gjorde en extraamortering i samband med omsättningen av lån på 3 000 000 kr i februari. Dessutom gjorde vi en extra amortering i september på 675 000 förutom den löpande årliga amorteringen på 900 000 kr. Detta innebär att vi just nu har en låneskuld på 69 525 000 kr. Vi valde att försöka se till att betala av så mycket som möjligt på lånen då ränta var väldigt hög.

Vi utreder fortfarande möjligheten att bygga vindslägenheter och preliminärt beräknas det kunna byggas 16-17 nya bostadsrätter. I januari 2025 hålls ett informationsmöte om detta

Vi har satt in en bäddsoffa i träfflokalen vilket innebär att man nu kan hyra lokalen även för korttids övernattnig. Nytt avtal med PRO Enskede har tecknats för nyttjandet av träfflokalen ett flertal vardagar under 2025.

Vi har numera fyra laddplatser vid vändzonen vilket innebar att vi skapat en extra parkeringsplats. Framöver kan även befintliga garage- eller p-platser utrustas med laddstolpar om behov och intresse finns.

Avtalet med Aimo Park för korttidsparkeringen har sagt upp och nytt avtal har skrivits med APCOA vilket ger föreningen en högre andel av parkeringsintäkterna och vi får också en liten del av eventuella böter.

Avtalet med Cellnex (antennerna på taket) har omförhandlats och vi får något ökade intäkter. Vi har också skrivit avtal med Pangea som numera sköter gården både sommar och vinter. I övrigt har vi inte fokuserat på de olika avtalen under 2024 eftersom vi gjorde en ordentlig genomgång under 2023. Vi kommer att se över avtalen och utvärdera dem under 2025.

Hyreshöjning med 5,5 % på hyreslägenheterna genomfördes retroaktivt från 2024-04-01 på 5,55 %
Avgiften för bostadsrätterna höjdes från 2024-10-01 med 5,00 % för att ombesörja ett högre ränteläge på befintliga lån och räntor på nya lån som vi räknar med behöver tas under 2025, samt kostnadsökningar av värme och el mm.

Rörinfordring av avloppsstammarna är en stor renovering som vi räknar med kommer ta tid och kosta pengar. Vi räknar med att det ska stäcka sig över 2 - 3 år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	227	299	302	305	293
Skuldsättning, kr/kvm	5 361	5 714	6 209	6 278	6 348
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 996	7 456	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	205	186	170	183	166
Årsavgifter, kr/kvm	759	750	744	730	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	58	58	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 005	990	938	924	913
Nettoomsättning, tkr	13 014	12 620	12 155	11 993	11 606
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 677	-818	-1 059	-1 459	-2 353
Soliditet, %	58	58	56	54	55

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade samt ökade kostnader för räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 183 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 227 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5% from 1 oktober 2024.

Föreningen har under året amorterat 4,57 miljoner på sina lån för att minska sina räntekostnader.

Årets förlust var budgeterad.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	106 484 743	0	0	106 484 743
Upplåtelseavgifter, kr	27 436 948	0	0	27 436 948
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	133 921 691	0	0	133 921 691
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-28 252 155	-817 741	0	-29 069 895
Årets resultat, kr	-817 741	817 741	-2 677 460	-2 677 460
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-29 069 896	0	-2 677 460	-31 747 355
S:a eget kapital, kr	104 851 795	0	-2 677 460	102 174 336

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 736 740 kr samt ianspråktagande skett med 736 740 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-29 069 895
Årets resultat, kr	-2 677 460
Reservation till underhållsfond, kr	-736 740
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	736 740
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-31 747 355

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-31 747 355
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 013 791	12 620 234
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 793	218 389
Summa Rörelseintäkter		13 030 584	12 838 623
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 074 209	-8 075 689
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 951	-71 746
Personalkostnader	Not 6	-155 783	-161 510
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 078 792	-3 999 248
Summa Rörelsekostnader		-13 498 735	-12 308 193
Rörelseresultat		-468 150	530 430
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	122 909	104 170
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 332 219	-1 452 341
Summa Finansiella poster		-2 209 310	-1 348 171
Resultat efter finansiella poster		-2 677 460	-817 741
Resultat före skatt		-2 677 460	-817 741
Årets resultat		-2 677 460	-817 741

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	167 256 258	171 197 110
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	1 381 544	1 519 484
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		168 637 801	172 716 594
Summa Anläggningstillgångar		168 637 801	172 716 594

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 690	59 565
Aktuell skattefordran		45 338	50 873
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 051 272	3 400 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	671 203	702 863
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 783 504	4 213 803
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 105 326	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 105 326	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 265 198	4 400 519
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 265 198	4 400 519
Summa Omsättningstillgångar		6 154 028	8 614 322
Summa Tillgångar		174 791 829	181 330 916

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	133 921 691	133 921 691
Summa Bundet eget kapital	133 921 691	133 921 691
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-29 069 895	-28 252 155
Årets resultat	-2 677 460	-817 741
Summa Ansamlad förlust	-31 747 355	-29 069 895
Summa Eget kapital	102 174 336	104 851 796

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	68 625 000	41 050 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		68 625 000	41 050 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	900 000	33 050 000
Leverantörsskulder		787 466	388 823
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	118 060	164 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 186 967	1 825 672
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 992 494	35 429 120
Summa Skulder		72 617 494	76 479 120
Summa Eget kapital och skulder		174 791 829	181 330 916



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-468 150	530 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 078 792	3 999 248
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 078 792	3 999 248
Erhållen ränta	122 909	104 170
Erlagd ränta	-2 312 535	-1 382 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 421 016	3 251 447
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	78 714	-245 358
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	693 690	-183 736
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	772 404	-429 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 193 420	2 822 353
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 561 550
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 561 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 575 000	-6 600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 575 000	-6 600 000
Årets kassaflöde	-2 381 580	-5 339 197
Likvida medel vid årets början	7 750 106	13 089 303
Likvida medel vid årets slut	5 368 526	7 750 106

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 541 697	7 448 628
	Hyror bostäder	2 041 458	1 953 296
	Hyror lokaler	2 051 417	1 994 810
	Hyror garage och parkeringsplatser	871 420	663 470
	Hyror övrigt	19 575	16 280
	Övriga primära intäkter	503 676	558 310
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 029 243	12 634 794
	Avgiftsbortfall	-4 482	-2
	Hysesbortfall	-10 970	-14 558
	<i>Summa</i>	-15 452	-14 560
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 013 791	12 620 234
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	89 997
	Övriga sekundära intäkter	16 793	128 392
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 793	218 389
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-880 273	-757 793
	Snö och halk-bekämpning	-154 500	-353 860
	Reparationer	-804 605	-1 026 493
	Planerat underhåll	-1 537 914	-689 942
	Försäkringsskador	-251 143	-320 646
	El	-426 932	-237 694
	Uppvärmning	-1 728 409	-1 782 348
	Vatten	-506 618	-386 432
	Sophämtning	-271 563	-255 342
	Fastighetsförsäkring	-234 434	-226 652
	Kabel-TV och bredband	-379 009	-252 567
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-285 850	-280 315
	Förvaltningsavtalskostnader	-209 628	-191 902
	Tomträttsavgäld	-1 364 500	-1 266 750
	Övriga driftkostnader	-38 830	-46 953
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 074 209	-8 075 689

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 580	-6 912
	Administrationskostnader	-100 455	-18 343
	Extern revision	-30 625	-27 500
	Föreningsverksamhet	-10 993	-8 993
	Övriga förvaltningskostnader	-26 298	-9 999
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-189 951	-71 746
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-135 000	-135 000
	Sociala avgifter	-20 783	-26 510
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-155 783	-161 510
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	793	1 563
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 652
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	122 116	100 955
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	122 909	104 170
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 332 179	-1 444 544
	Övriga räntekostnader	-40	-7 797
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 332 219	-1 452 341

Not 9	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	202 880 749	201 319 199
	Årets investeringar	0	1 561 550
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	202 880 749	202 880 749
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 683 639	-27 822 331
	Årets avskrivningar	-3 940 852	-3 861 308
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-35 624 491	-31 683 639
	Byggnader	167 256 258	171 197 110
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 000 000	133 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 580 000	1 580 000
	Summa	245 580 000	245 580 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	109 000 000	109 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	109 000 000	109 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 287 575	3 287 575
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	3 287 575	3 287 575
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 768 091	-1 630 151
	Årets avskrivningar	-137 940	-137 940
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 906 031	-1 768 091
	Utgående redovisat värde	1 381 544	1 519 484
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 998 002	3 349 587
	Övriga fordringar	53 270	50 915
	Summa Övriga fordringar	3 051 272	3 400 502

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	671 203	702 863
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	671 203	702 863
---	----------------	----------------

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Handelsbanken	1 105 326	0
---------------	-----------	---

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 105 326	0
--	------------------	----------

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	0	55 296
--------	---	--------

SBAB	1 265 026	308 823
------	-----------	---------

Handelsbanken	0	4 036 400
---------------	---	-----------

Handelsbanken	172	0
---------------	-----	---

<i>Summa Kassa och bank</i>	1 265 198	4 400 519
-----------------------------	------------------	------------------

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	3,67%	2028-03-01	20 000 000	0
-----------------	-------	------------	------------	---

Stadshypotek AB	3,75%	2026-03-01	9 150 000	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek AB	4,2%	2026-12-01	16 650 000	0
-----------------	------	------------	------------	---

Stadshypotek AB	3,85%	2028-03-01	11 250 000	900 000
-----------------	-------	------------	------------	---------

Stadshypotek AB	1,1%	2027-12-01	2 475 000	0
-----------------	------	------------	-----------	---

Stadshypotek AB	1,05%	2027-12-01	10 000 000	0
-----------------	-------	------------	------------	---

	69 525 000	900 000
--	-------------------	----------------

Långfristig del	68 625 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	900 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	0
-------------------------------------	---

Kortfristig del	900 000
-----------------	---------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	900 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 600 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,37%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,67%	2028-03-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,75%	2026-03-01	9 150 000	0
Stadshypotek AB	4,2%	2026-12-01	16 650 000	0
Stadshypotek AB	3,85%	2028-03-01	11 250 000	900 000
Stadshypotek AB	1,1%	2027-12-01	2 475 000	0
Stadshypotek AB	1,05%	2027-12-01	10 000 000	0
			69 525 000	900 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

900 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

900 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Depositioner

59 000

54 500

Momsskuld

44 108

95 653

Övriga kortfristiga skulder

14 952

14 472

*Summa Övriga skulder***118 060****164 625****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

1 516 617

1 132 712

Upplupna räntekostnader

203 654

183 970

Övriga upplupna kostnader

466 696

508 990

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***2 186 967****1 825 672**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Hagtornsgården för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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. 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 Bostadsrättsförening Hagtornsgården för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsförening Hagtornsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANNA SÖDERBAUM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 13:36:48



MARKUS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:54:20



GUN ELISABET ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 14:20:40



HELENA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 10:18:24



MANSOUR KAZEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 12:26:24



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 07:14:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsförening Hagtornsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 07:15:30



HSB – där möjligheterna bor