

Brf Hagtornsgården
769616-6003

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÅKENSKAPSÅRET
2010-01-01-2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2007. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2009 och nuvarande stadgar registrerades 2007.

Föreningen förvärvade fastigheten tomträtten Dalen 14 den 18 mars 2010 från Svenska Bostäder, till en köpeskilling av 165 460 000 kronor.

Föreningens fastighet är belägen med adresser på Dalgränd 9, 13-17, 24-68 Byggnaderna är uppförda 1981 och omfattar 135 lägenheter med en sammanlagd yta om 11 551 kvm, samt 4 lokaler om sammanlagt 1 432 kvm. Total yta 12 983 kvm. Fastigheten Dalen har anskaffats genom förvärv.

Fastighetens byggnadsår är 1980 och består av flerbostadshus.

Fastigheten är fullskadeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Fastigheten uppvärms genom fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning	Antal	Kvm
2 Rum och Kök	35	2 276
3 Rum och Kök	63	5 345
4 Rum och kök	30	3 081
5 Rum och kök	3	329
6 Rum och kök	4	520
Totalt	135	11 551

Förvaltning av föreningen

Den administrativa och tekniska förvaltningen sköts av T&T Förvaltnings AB.

Föreningsfrågor

Föreningen har hållit en ordinarie föreningsstämma den 2:a juni 2010 och en extra föreningsstämma den 29:e mars 2011 samt 18 st. protokollförda styrelse-sammanträden.

Arvoden och ersättningar

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Styrelsen skall erhålla arvode, enligt vad föreningsstämman bestämde den 2:a juni 2010, med 135.000 kr inklusive sociala avgifter.



Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Per Nordqvist Ordförande

Madeleine Nordström

Christina Eliasson Avgått på egen begäran 2010-10-01

Karin Sjöheden

Ann-Sofie Zahui

Suppleanter:

Helen Elofsson

Manuela Valente

Per Sjöberg

Revisorer har varit:

Bernt Eriksson BoRevision i Sverige AB

Valberedning:

Gunnar Arvidsson

Justina Velner

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av var och en i styrelsen för sig.

Lägenhetsöverlåtelse

Föreningen har 135 stycken bostadslägenheter, varav 98 stycken upplåtits med bostadsrätt. Bostadsrätter har upplåtits under året.

Verksamheten under 2010

Under 2010 har föreningen fortsatt sitt arbete med att förädla förvaltningen av fastigheten.

Nedan nämns en del av detta arbete;

En viss del av föreningens hyreslägenheter har besiktigats och renovering är utförd i port nr 50 2 tr. och nr. 60 3 tr.

Föreningen har renoverat tre objekt för försäljning, i port nr. 64, nr. 52 och nr. 66.

Besiktning verkställd av förskolan Pysslingen: (lokal- hyresgäst). Viss del av renoveringar utförda bl.a. byte av tätskikt i våtrum, byte av torkskåp, torktumlare samt tvättmaskin. Ommålning i fyra rum.

Föreningen har renoverat träfflokalen och tvättstugan både på utsidan och på insidan. I träfflokalen har gamla linoleumgolvet bytts ut mot ett tåligt trägolv. Väggarna har målats om så även taket där även armaturen har bytts mot en mer ändamålsenlig belysning. Husets utsida har också målats om tillsammans med dess fönster. Vandalrören har även dessa förbättringsmålats. Stora utrymmet med Wc är iordningställd och ombyggt med dusch. Denna kan företrädesvis användas av medlemmar som håller på med ombyggnationer i sin bostadsrätt. I tvättstugan har dukarna på manglarna bytts. En ytterligare torktumlare har satts in och tvättmaskinernas digitala innandömen har i vissa maskiner bytts ut.

Renovering i trädgårdsrummet; bl.a har uppbyggnad av golv ner till källaren utförts pga. läckage.



Brf Hagtornsgården
769616-6003

En Trädgårdsgrupp startades upp där alla boende är välkomna att delta.

Entrémattor; Avtal har upprättats med ett företag som tillhandahåller dessa. Mattorna byts ut varannan vecka på vinterhalvåret och var fjärde vecka under sommaren.

Arbetsordning har upprättats gemensamt av styrelsen. Denna skall vara ett aktivt arbetsredskap för styrelsen i sin förvaltning av föreningen och fastigheten..

Mobiltelefon har införskaffats till styrelsen så att boende kan nå styrelsen i olika frågor som rör föreningen och boendet.

Sophämtning av grovsopor: Ett avtal har under året upprättats och en rutin för detta utarbetats där hämtning av detta har skett enligt ett uppgjort schema ungefär en gång i månaden.

Störningsjouravtal har upprättats med ett bevakningsbolag för rena störningar och ett trygghetsavtal kring de störningar eller otryggheter som hyresgäster och medlemmar kan känna under dagtid i sin boendemiljö.

Sopnedkastluckor har bytts i hela fastigheten till luckor mer anpassade till befintliga soprör. Sopstopp har undvikits sen luckorna har bytts, kostnader för detta har sålunda sjunkit.

I överlåtelsebesiktningen var det många OVK-besiktningar som inte var gjorda av Svenska Bostäder. Under 2010 gjordes två OVK-besiktningar, bland annat av förskolan på gården.

Renovering och målning av garagedriften samt täckning av krönplåt hela vägen runt har utförts.

(EI) Revisionsbesiktning; Beställd och utförd gällande förskolan Pyslingen.

Föreningen har i samarbete med Stockholm Entreprenad AB beskurit alla vildvuxna träd runt hela fastigheten. Det fanns även träd som avverkades i sin helhet.

Gården upprustad, Staket vid förskolan målat, grind lås bytta, stolpar och virke bytt. Rutschkanan renoverad samt målad. Gungställningen är förbättringsmålade.

Kvartersgården; här har livlinefästen monterats runt hela huset på taket, vilket är ett lagkrav. På Öppna Förskolan har reparation av ett avlopp skett, där Svebo hade byggt ett kök i ett litet badrum. Även elen är på Kvartersgården och Öppna förskolan genomgången och korrigerad.

Samtlig belysning på gården har bytts ut till moderna och el effektiva lampor.

Förrådsutrymme ombyggt och inrett till kontor för föreningens drift och möten.

En fungerande hemsida som fyllts på med information är upprättad.

Upprättande av ordningsregler gällande: träfflokal, andrahandsuthyrning, störningar etc.

Brandinspektionen kontaktad. Information avseende brandföreskrifter ligger ute på hemsidan.

Aptus- systemet; Föreningen har övertagit driften från Svebo och därefter lagt ut den på PM Larm som sköter den idag.

Övertagandet av besöksparkeringen från Stockholms stad till egen regi.

Avtal har upprättats för taksiktning av snö samt ett för plogning och sandning av föreningens fastighet.

Föreningen har under året besiktigt fastighetens samtliga tak. Akuta lagningar är gjorda, vissa tätningar är gjorda. Företaget har fått uppgiften att räkna fram kostnaden för att regla upp taket så att det håller för en bandtäckning, vilket inte är fallet idag.

Avseende taken är arbete påbörjat med att ta fram en fungerande lösning gällande hur taket är isolerat, gammal teknik belastar taken idag, föreningens huvudfastighet har idag lösullsisolering dikt an betong vilket gör att fukt söker sig mot yttertaket, detta arbetar föreningen på att kunna ersätta, samt även en förstärkning av taken från insidan med ett balksystem inför en framtida renovering då taket idag är för klent för exempelvis en bandtäckning.

Ekonomi

Föreningens låneskuld uppgår till 87,2 Mkr. Ett av föreningens lån på har helt amorterats av med 21 800 000 den 21 december 2010.

Nyckeltal

	2010
Nettoomsättning	7 378 553
Res. efter finansiella poster	-2 196 043
Balansomslutning	177 975 954
Soliditet i %	50
Kassalikviditet	276
Årsavgift per kvm	295

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Förslag till behandling av ansamlat resultat

ansamlat resultat	0
årets resultat	-2 196 041
	<hr/>
	-2 196 041
disponeras så att	
i ny räkning överföres	-2 196 041
	<hr/>
	-2 196 041

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING

		2010-01-01	2009-01-01
	Not	2010-12-31	2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 268 475	0
Övriga rörelseintäkter	2	110 078	0
		7 378 553	0
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-929 524	0
Reparationer	4	-1 744 749	0
Underhåll	5	-490 818	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 975 660	0
Övriga driftkostnader	7	-715 072	0
Fastighetsskatt		-169 450	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-574 622	0
Personalkostnader	9	-131 420	0
Rörelseresultat före avskrivningar		647 238	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-124 850	0
Rörelseresultat		522 388	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		130 572	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 849 001	0
Resultat före skatt		-2 196 041	0
Årets resultat		-2 196 041	0



BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	171 039 915	0
Maskiner, inventarier och installationer	11	1 772 820	0
Pågående nyalaggningar		203 356	0
		173 016 091	0
Summa anläggningstillgångar		173 016 091	0
Omsättningstillgångar			
Skattekonto		67 018	
Skattefordringar		15 959	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	289 849	0
		372 826	0
Kassa och bank		4 602 996	0
Summa omsättningstillgångar		4 975 822	0
SUMMA TILLGÅNGAR		177 991 913	0



BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		90 607 576	0
Upplåtelseavgifter		567 764	0
		91 175 340	0
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-2 196 041	0
		-2 196 041	0
Summa eget kapital		88 979 299	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	87 200 000	0
Summa långfristiga skulder		87 200 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		331 773	0
Övriga kortfristiga skulder		1 207	0
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	15	1 479 634	0
Summa kortfristiga skulder		1 812 614	0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		177 991 913	0
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		109 000 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 196 041	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		124 850	0
Inkomstskatter		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 071 191	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-372 826	0
Förändring av kortfristiga skulder		1 812 614	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-631 403	0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-173 140 941	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-173 140 941	0
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		91 175 340	0
Upptagna lån		87 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		178 375 340	0
Årets kassaflöde		4 602 996	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		4 602 996	0



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivning sker enligt fastställt plan.

Förbättringsarbeten	5,00%
Fastighetsnät	2,00%

Marken disponeras med tomträtt och är följaktligen inett föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.



UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2010	2009
	Årsavgifter bostäder	3 405 701	0
	Hysesintäkter bostäder	2 590 508	0
	Hysesintäkter lokaler	1 028 390	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	243 876	0
		7 268 475	0
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2010	2009
	Fastighetsskatt	15 666	0
	Övriga fasta intäkter	39 241	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	53 424	0
	Fakturerade kostnader	1 590	0
	Övriga intäkter och ersättningar	157	0
		110 078	0
Not 3	Fastighetsskötsel	2010	2009
	Fastighetsskötsel	91 537	0
	Fastighetsskötsel	67 975	0
	Städ	151 899	0
	OVK kostnad	342 718	0
	Markskötsel	20 217	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	129 750	0
	Förbrukningsmaterial	125 428	0
		929 524	0
Not 4	Reparationskostnader	2010	2009
	Reparation byggnader	1 374 454	0
	Reparation hiss	35 284	0
	Reparation tvättstuga	6 729	0
	Reparation installationer	259 478	0
	Reparation värmeinstallationer	59 449	0
	Rep Kabel-tv	9 354	0
		1 744 748	0
Not 5	Underhållskostnader	2010	2009
	Underhåll gemens. utrymme	295 332	0
	Underhåll huskropp utv.	195 486	0
		490 818	0

Brf Hagtornsgården
769616-6003

Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2010	2009
	El	601 711	0
	Fjärrvärme	1 065 865	0
	Vatten	222 865	0
	Sophämtning	85 219	0
		1 975 660	0
Not 7	Övriga driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsförsäkringar	102 482	0
	Tomträttsavgäld	436 787	0
	Fastighetsförvaltning, teknisk	100 325	0
	TV-avgifter och bredband	75 478	0
		715 072	0
Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2010	2009
	Möteskostnader stämma, trivselkostnader m.m.	71 952	0
	Förbrukningsinventarier	11 975	0
	Förbrukningsmaterial	48 321	0
	Telekommunikation	150	0
	Datakommunikation	22 595	0
	Indrivningskostnader	8 638	0
	Revisionsarvode	22 475	0
	Förvaltning	294 059	0
	Konsultarvoden	31 989	0
	Övriga externa tjänster	8 374	0
	Övriga omkostnader	54 097	0
		574 625	0
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2010	2009
	<i>BoRevision i Sverige AB</i>		
	Revisionsuppdrag	22 475	0
		22 475	0
Not 9	Anställda och personalkostnader		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2010	2009
	Arvoden och löner till styrelsen	100 000	0
	Arbetsgivaravgifter	31 420	0
		131 420	0

Brf Hagtornsgården
769616-6003

Not 10 Byggnader och mark	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets anskaffningsvärde	171 128 585	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 128 585	0
Årets avskrivningar	-88 670	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 670	0
Utgående planenligt restvärde	171 039 915	0
Taxeringsvärden byggnader	106 000 000	0
Taxeringsvärden mark	55 248 000	0
	161 248 000	0
Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningsvärde	1 809 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 809 000	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-36 180	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 180	0
Utgående planenligt restvärde	1 772 820	0
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
Förutbetald tomträttsavgäld	145 825	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	130 679	0
Förutbetald nätavgift	13 345	0
	289 849	0

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	0	90 607 576	90 607 576
Upplåtelseavgifter	0	567 764	567 764
Yttre fond	0	0	0
S:a Bundet eget kapital	0	91 175 340	91 175 340
Balanserat resultat	0	0	0
Resultat föregående år	0	0	0
Årets resultat	0	-2 196 041	-2 196 041
S:a Fritt eget kapital	0		-2 196 041
S:a Eget kapital	0		88 979 299

Not 14 Skulder till kreditinstitut

			2010	2009
SBAB	2,47%	2012-03-08	21 800 000	0
SBAB	3,11%	2013-03-07	21 800 000	0
SBAB	4,04%	2015-03-12	21 800 000	0
SBAB	4,55%	2017-03-09	21 800 000	0
			87 200 000	0

Det närmast efterföljande årets amorteringar beräknas bli 0 kr
Amorteringar under de fyra därefter följande åren beräknas uppgå till 0 kr

Brf Hagtornsgården
769616-6003

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
Upplupen kostnad för el	65 782	0
Upplupen kostnad för fjärrvärme	239 563	0
Upplupen kostnad för vatten	17 231	0
Upplupen kostnad för sophämtning	20 990	0
Upplupen kostnad för snöröjning	129 750	0
Upplupen kostnad för revision	20 000	0
Upplupen kostnad, övrigt	8 444	0
Förutbetalda hyror och avgifter	977 874	0
	1 479 634	0

Stockholm den ...17 / 5.... 2011



Per Nordqvist
Ordförande

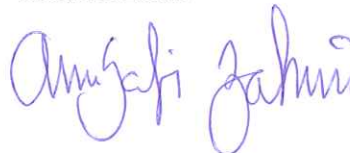


Madeleine Nordström




Karin Sjöhagen

Annsofi Zahui



Min revisionsberättelse har lämnats den ...19 / 5.... 2011
BoRevision i Sverige AB



Bernt Eriksson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Hagtornsgården

org nr 769616-6003

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hagtornsgården för räkenskapsår 2010-01-01 - 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jag har upplyst styrelsen om vikten av att föreningens protokoll från föreningsstämma och styrelsemöte hanteras i enlighet med gällande lagstiftning och stadgar.

Stockholm 2011-05-19



Bernt Eriksson
BoRevision i Sverige AB