

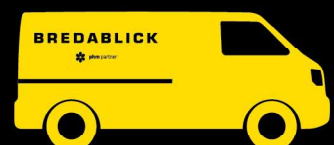
Bostadsrättsföreningen Hagstorp

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Hagstorp

Org.nr: 769601-8626

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hagstorp, 769601-8626, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt tillgodose gemensamma intressen och behov.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och styrelsen gör årligen en budget som ligger till grund för beräkning av avgifter.

Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs och storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens underhållsplan. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen följer en underhållsplan som är upplagd på 30 år. Den årliga budgeten upprättas som en 5-årsbudget. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet och amorteringar på föreningens lån sker enligt plan. Årsavgifterna kommer enligt planen att höjas med 2 % per år fram till och med år 2029.

Historik

Kvarteret Hagstorp 1 byggdes 1920-21 på uppdrag av Kungliga Telegrafverket som tjänstebostäder. Byggnaden ritades av stockholmsarkitekten Erik Lallerstedt som tidigare utfört liknande uppdrag åt Telegrafverket och Posten. Erik Lallerstedt är en av tre kända arkitekter som ritade Malmö Stadsteater (invigning 1944), numera Malmö Opera. Flera av Lallerstedts byggnader uppfördes i klassicistisk stil, så även kvarteret Hagstorp med putsad fasad och vita inramningar. Ursprungligen fanns endast en- och tvårumslägenheter.

Efter varsam ombyggnad, genomförd av Malmö Stad 1976-1978, fick fastigheten två- och tretrumslägenheter, varav tio är etagelägenheter. Till fastigheten hör en stor barnvänlig trädgård med lummig växlighet, lekstuga och lekplatser. Samtliga lägenheter har tillgång till egen uteplats i anslutning till lägenheten. Uteplats upplåts med nyttjanderättsavtal.



Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Ewa Linderöth	2026
Ledamot	Henrik Widing	2026
Ledamot	Kristina Nilsson	2025
Ledamot	Lena Arborelius	2025
Ledamot	Eva Sandström	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Intern revisor	Anna Särnefält
Extern revisor	Lars Johansson

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Emelie Dahlström-Ravn , sammankallande

Ingar Jonborn

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Hagstorp 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter.

Byggnaden är uppförd 1930 . Fastighetens adresser är Östergårdsgatan 4-30 samt Österhagsgatan 52-60 (jämna nummer) .

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen upplåter ingen mark/uteplats med bostadsrätt.

Uteplatser upplåts med nyttjanderättsavtal mellan föreningen och enskild medlem.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	5 rok
6	12	1

Total tomtarea:	4 084	kvm
Total bostadsarea:	1 496	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 496	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-04-22.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam, via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, byggherreansvar samt skadedjursförsäkring.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningens timanställda vaktmästare sköter enligt tecknat avtal trädgården samt vissa tekniska göromål. Därutöver andra åtgärder enligt styrelsebeslut.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Ragn-Sells samt VA-Syd
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Serviceavtal värmesystem	E.ON
Serviceavtal frånluftssystem	Bravida
Va-Syd	Vatten

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 66 140 kr (67 511 kr 2023) och planerat underhåll för 175 438 kr (46 831 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022 av styrelsen. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 299 200 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.



Tidigare utfört underhåll och investeringar

År

Underhåll fönster	2024
Byte av vattenmätarkonsoler	2024
Fuktutredning vind	2023
5-års garantibesiktning fönster	2023
Energiinventering	2022
Fasadreparation	2021
Slutbesiktning takkupor	2021
Ombyggnad av resterande takkupor, målning av plåt på tak,nockräcken	2020
Byte av samtliga radiatorventiler och termostater	2020
Statusbesiktning samt översyn av fastighetens elsystem, förutom lägenheter	2020
5-års garantibesiktning av entrétrappor	2020
Ombyggnad av 10 takkupor, monteringnockband, översyn av takpannor	2019
Relining av dagvattenstammar	2019
Målning och reparation fastighetens samtliga fönster, ut-och invändigt	2018
4 mm LE-glas monterat i 10 fönster vid Österhagsgatan	2018
Nyttillverkning av 8 källarinnerfönster	2018
Spolning och filmning av dagvattenstammar	2018
Spolning och filmning av lägenhetsstammar	2018
Lagning av två nedstigningsbrunnar/böj vid stuprör	2018
Besiktning av tak, plåtarbeten och takkupor inför entreprenad	2018
Naturlekplats	2017
Målning av ytterdörrar, de från 1978	2017
Nya skorstenar	2016
Nya entrétrappor och nya vindfång	2015
Ny fjärrvärmeväxlare	2014
Upptag av kanaler för ventilationsventiler, tilluft	2014
Renovering av tvättstuga	2011
Gungställning	2011
Nya frånluftaggregat i hus A och B	2010
Omläggning tak och kupor, målning fasad, fönsterrenovering	2001



Styrelsens verksamhetsberättelse

Underhåll, reparationer, händelser och framtida utveckling

Händelser 2024

- Upphandling konsult för relining
- Revidering av underhållsplan
- Årlig kontroll av fjärrvärmeanläggning
- Årlig kontroll av frånluftsaggregat
- Rensning av källare inför relining
- Rensning av hobbyrum 2 inför ev omvandling till skyddsrum

Viktiga planerade åtgärder under 2025

- Relining - lägenhetsstammar
- Underhållsmålning, ytterdörrar

Framtida underhåll och utveckling enligt underhållsplanen

- Tilläggsisolering vindar
- Nya ytterdörrar
- Löpande underhåll av fönster och dörrar

Verksamheten 2024

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj.

Informationsmöte om relining, underhållsplan och ekonomi hölls den 25 september.

Ekonomi

- 5-årsbudget för år 2025 är framtagen



Medlemsgrupper

I föreningen finns flera grupper och medlemmar som gemensamt bidrar till fastighetens skötsel, säkerhet och trevnad. Ett uppskattat engagemang som gör att föreningens kostnader på vissa poster kan hållas nere. Vår- och höstdagarna i trädgården med gemensam sopplunch och fika samt glöggparty i december ger en trevlig, energifylld samvaro och glada stunder som stärker gemenskapen mellan föreningens medlemmar.

Trädgård

Trädgårdsgruppen har under året planerat, förberett och tillsammans med övriga medlemmar genomfört en vår- och höstdag för gemensamt arbete i trädgården.

Tvättstuga

Gruppen har under året genomfört tre storstädningar av föreningens tvättstuga, mangelrum och torkrum.

Källargrupp

Källargruppen har under året genomfört tre storstädningar av allmänna källarutrymmen, pannrum och elcentraler i båda husen.

Fastighetsgrupp

Fastighetsgruppen har under året bestått av två medlemmar som sedan årsstämman 2024 haft ansvar för av styrelsen delegerad tillsyn av fastigheten. Fastighetsgruppen genomför tillsammans med styrelsen årlig fastighetsbesiktning. Fastighetsgruppen genomför sedan 2019, på uppdrag av styrelsen, regelbundna fuktkontroller av källare och vindar

Brandskyddsgrupp

Brandskyddsgruppen har under året bestått av två medlemmar, som enligt av styrelsen godkänd brandskyddsplan har genomfört fyra protokollförda brandsyner. Brandskyddsgruppen kartlägger årligen medlemmars brandvarnare.

Medlem i organisation

Brf Hagstorp är medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande organisation för svenska bostadsrättsföreningar. Styrelsen har under året tillfrågat Bostadsrätterna i juridiska och tekniska frågor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har genomfört protokollförd egenbesiktning av fastigheten.
- Fyra protokollförda brandsyner är genomförda.
- Medlemsbladet "Hagstorpsnytt" med information från styrelsen har utkommit digitalt 8 gånger

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 399	1 349	1 208	1 249
Resultat efter finansiella poster, tkr	14	149	130	155
Förändring av underhållsfond, tkr	124	252	393	243
Resultat efter fondförändringar, tkr	127	-103	-263	-88
Sparande, kr/kvm	285	290	250	342
Soliditet, (%)	29	28	27	26
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	930	888	802	779
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter, (%)	97	98	99	93
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	909	883	802	779
Driftkostnad, kr/kvm	411	356	358	310
Energikostnad, kr/kvm	284	274	248	230
Ränta, kr/kvm	158	143	88	75
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	200	200	263	263
Skuldsättning, kr/kvm	5 087	5 150	5 342	5 385
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 087	5 150	5 342	5 385
Räntekänslighet, (%)	6	6	7	7
Snittränta, (%)	3.10	2.78	1.64	1.40

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 961 031	1 233 827	- 1 181 652	148 582
Disposition enligt föreningsstämma			148 582	-148 582
Avsättning till underhållsfond		299 200	-299 200	
Anspråktagande av underhållsfond		-175 438	175 438	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				13 581
Vid årets slut	2 961 031	1 357 589	- 1 156 832	13 581

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 033 069
Årets resultat före fondförändring	13 581
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 299 200
Anspråktagande av underhållsfond	175 438
Summa över/underskott	- 1 143 250

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 1 143 250
Totalt	- 1 143 250

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 359 996

1 320 420

Övriga rörelseintäkter

3

38 998

28 766

Summa rörelseintäkter

1 398 994

1 349 186

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-66 140

-67 511

Planerat underhåll

5

-175 438

-46 831

Driftskostnader

6

-605 411

-532 699

Övriga kostnader

7

-90 687

-91 227

Personalkostnader

8

-6 542

-35 330

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-237 717

-237 722

Summa rörelsekostnader

-1 181 935

-1 011 320

RÖRELSERESULTAT

217 059

337 866

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

32 314

24 990

Räntekostnader

-235 792

-214 274

Summa finansiella poster

-203 478

-189 284

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

13 581

148 582

RESULTAT FÖRE SKATT

13 581

148 582

ÅRETS RESULTAT

13 581

148 582



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	8 996 657	9 216 803
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	409 778	427 349
Pågående nyanläggningar	11	27 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 433 935	9 644 152
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 435 935	9 646 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 462	20 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	39 869	25 453
Summa kortfristiga fordringar		60 331	45 867
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 574 826	1 464 718
Summa kassa och bank		1 574 826	1 464 718
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 635 157	1 510 585
SUMMA TILLGÅNGAR		11 071 092	11 156 737



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 961 031	2 961 031
Underhållsfond		1 357 589	1 233 827
Summa bundet eget kapital		4 318 620	4 194 858
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 156 831	-1 181 652
Årets resultat		13 581	148 582
Summa fritt eget kapital		-1 143 250	-1 033 070
SUMMA EGET KAPITAL		3 175 370	3 161 788
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	7 610 840	4 835 960
Summa långfristiga skulder		7 610 840	4 835 960
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 610 840	4 835 960
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	0	2 868 704
Leverantörsskulder		64 269	53 668
Skatteskulder		2 966	3 877
Övriga skulder		0	7 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	217 647	225 126
Summa kortfristiga skulder		284 882	3 158 989
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		284 882	3 158 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 071 092	11 156 737



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	217 059	337 866
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	237 717	237 722
Summa	454 776	575 588
Erhållen ränta	32 314	24 990
Erlagd ränta	-235 792	-214 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 298	386 304
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-14 464	-26 721
Minskning av rörelseskulder	-5 401	-20 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	231 433	338 647
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Pågående nyanläggningar	-27 500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 500	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	2 804 400	3 104 286
Amortering av låneskulder	-2 898 224	-3 390 730
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-93 824	-286 444
Årets kassaflöde	110 109	52 203
Likvida medel vid årets början	1 464 718	1 412 515
Likvida medel vid årets slut	1 574 827	1 464 718



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	5-40 år
Inventarier, maskiner och installationer	10-50 år



Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 359 996	1 320 420
Totalt årsavgifter och hyror	1 359 996	1 320 420

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Överlåtelseavgifter	1 433	1 313
Övriga intäkter	5 645	19 473
Kommunikation	31 920	7 980
Totalt övriga rörelseintäkter	38 998	28 766

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 16 450 kr i form av elstöd.

Not 4. Reparationer	2024	2023
Reparation markytor	0	1 375
Klottersanering	0	3 343
Vattenskador	11 574	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 659	6 439
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	5 755
VA & sanitet, installationer	23 657	47 599
Ventilation, installationer	16 250	3 000
Totalt reparationer	66 140	67 511

Not 5. Planerat underhåll	2024	2023
Hus kropp, fönster	156 250	8 106
VA & sanitet, installationer	19 188	0
Övrigt	0	38 725
Totalt planerat underhåll	175 438	46 831

Not 6. Driftskostnader	2024	2023
El	64 235	60 477
Uppvärmning	285 688	282 549
Vatten och avlopp	74 572	66 149
Avfallshantering	40 488	29 744
Serviceavtal	7 020	6 783
Besiktningskostnader	5 975	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1 996	0
Bredband	32 949	7 828
Kabel-TV	20 890	20 897
Försäkringar	22 289	18 526
Förbrukningsmaterial	18 339	9 556
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 970	30 191
Totalt driftskostnader	605 412	532 700



Not 7. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 530	4 530
Förvaltningskostnader	70 962	68 708
Revision	12 100	11 875
Tele och post	1 068	1 453
Kontorsmateriel och trycksaker	478	638
Bankkostnader	749	350
Övriga externa kostnader	800	3 673
Totalt övriga kostnader	90 687	91 227

Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Sociala kostnader	-3 167	7 660
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	44	35
Styrelsearvode	-8 010	6 285
Övriga arvoden och löner	17 675	21 350
Totalt personalkostnader	6 542	35 330

Föreningen har haft en anställd vaktmästare under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	182 844	182 847
Markanläggningar	37 302	37 303
Inventarier, maskiner och installationer	17 571	17 572
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	237 717	237 722

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 267 000	8 267 000
Summa:	8 267 000	8 267 000



Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	12 094 677	12 094 677
Markanläggningar	1 548 937	1 548 937
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	27 500	0
Utgående anskaffningsvärden	13 671 114	13 643 614
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 062 235	- 3 879 388
Markanläggningar	- 364 576	- 327 273
Årets avskrivning på byggnader	- 182 844	- 182 847
Årets avskrivning på markanläggningar	- 37 302	- 37 303
Utgående avskrivningar	-4 646 957	-4 426 811
Utgående redovisat värde	9 024 157	9 216 803
<i>Varav</i>		
Byggnader	7 849 598	8 032 442
Markanläggningar	1 147 059	1 184 361
Pågående nyanläggningar	27 500	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
	20 400 000	20 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	20 400 000	20 400 000
	20 400 000	20 400 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	658 480	658 480
Utgående anskaffningsvärden	658 480	658 480
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 231 131	- 213 559
Årets avskrivningar	- 17 571	- 17 572
Utgående avskrivningar	- 248 702	- 231 131
Utgående redovisat värde	409 778	427 349
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	39 869	25 453
Summa	39 869	25 453
Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	903 670	814 237
Placeringskonto SBAB	671 156	650 481
Summa	1 574 826	1 464 718



Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	Löst	0,95 %	0	2 804 400
Fastighetslån Stadshypotek	2026-03-01	4,77 %	2 991 754	3 056 058
Fastighetslån Stadshypotek	2027-04-30	3,08 %	1 844 206	1 844 206
Fastighetslån Stadshypotek	2027-10-30	2,65 %	2 774 880	0
Summa skulder till kreditinstitut			7 610 840	7 704 664
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-2 868 704
			7 610 840	4 835 960

Not 16. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	0	2 868 704
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 610 840	4 835 960
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	7 610 840	7 704 664

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	6 730	25 996
Upplupna räntekostnader	21 722	11 688
Förutbetalda intäkter	113 154	109 355
Upplupna revisionsarvoden	12 600	12 500
Upplupna kostnader	63 441	65 587
Summa	217 647	225 126



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ewa Linderöth
Ordförande

Henrik Widing
Ledamot

Kristina Nilsson
Ledamot

Lena Arborelius
Ledamot

Eva Sandström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Anna Särnefält
Intern revisor

Lars Johansson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 21:05

SENT BY OWNER:

DOCUMENT ID:
Hyx2Iz2JleI

ENVELOPE ID:
SJ2IMnyxeg-Hyx2Iz2JleI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Hagstorp.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ewa Helena Linderoth	Signed	30.04.2025 16:35	eID	
	Authenticated	30.04.2025 16:31	Low	
EVA KRISTINA NILSSON	Signed	01.05.2025 08:25	eID	
	Authenticated	01.05.2025 08:24	Low	
GUSTAV HENRIK WIDING	Signed	01.05.2025 11:57	eID	
	Authenticated	01.05.2025 08:14	Low	
EVA MARGARETA SANDSTRÖM	Signed	04.05.2025 08:17	eID	
	Authenticated	30.04.2025 16:31	Low	
Anna Lena Katarina Arborelius	Signed	07.05.2025 18:28	eID	
	Authenticated	07.05.2025 18:17	Low	
Lars Arne Johansson	Signed	07.05.2025 19:55	eID	
	Authenticated	07.05.2025 19:55	Low	
ANNA SÄRNEFÄLT	Signed	07.05.2025 21:05	eID	
	Authenticated	07.05.2025 20:51	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Hagstorp, org.nr. 769601-8626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hagstorp för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av föreningen har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av föreningen har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av föreningen 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 revisorn utsedd av föreningens professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Lars Johansson
Av föreningen extern vald revisor

Anna Särnefält
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2025



Hagstorpövber2024.pdf

(475904 byte)

SHA-512: 0e74cd08afb030aeb0e8f246d0da4ec10d22f
d0a319dc126dea9ebd9a68593eae3859553975842112
5e45d23a9a709f859a44d8f1c30d1adff1493c4820ab3

Underskrifter

2025-04-30 15:42:56 (CET)



Lars Arne Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 17:03:38 (CET)



Anna Särnefält

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

fcac31097ab638c168fb19eddadd466ba0ea7c8755a6051d6463508f9cceeaa05f3a7ff4d0911b0f5af1a5d8a7b04370ef74ad2a2aa23011d6ae47399552ca88



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

