

# Bostadsrättsföreningen Hagstorp

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**





# Bostadsrättsföreningen Hagstorp

Org.nr: 769601-8626

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	20



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hagstorp, 769601-8626, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 trerumslägenheter, 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.



### Styrelse

Ordförande	Ewa Linderoth	2026
Ledamot	Henrik Widing	2026
Ledamot	Emelie Dahlström-Ravn	2027
Ledamot	Lena Arborelius	2027
Ledamot	Eva Sandström	2026

### Vald t.o.m. föreningsstämman

### Revisorer

Intern revisor	Anna Särnefält
Extern revisor	Lars Johansson

### Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Lotta Pettersson och  
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.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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 & avlopp

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 54 688 kr (66 140 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (175 438 kr 2024). 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 budget 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

---

Relining av samtliga avloppsstammar	2025
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 lågenheter	2020
5-års garantibesiktning av entrétrappor	2020
Ombyggnad av 10 takkupor, montering nockband, 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
Naturelekplats	2017
Målning av ytterdörrar, de från 1978	2017
Nya skorstenar	2016
Nya entrétrappor och nya vindfång	2015
Ny fjärrvärmväxlare	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 2025:

- Upphandling och genomförande av relining av avloppsstammar
- Revidering av underhållsplan
- Årlig kontroll av fjärrvärmeanläggning.
- Årlig kontroll av frånluftsaggregat.
- Uppsägning av serviceavtal Bravida
- Uppsägning av avtal om ekonomisk förvaltning (Bredablick AB)
- Tecknande av nytt avtal om ekonomisk förvaltning (SBC)
- OVK
- Beslut om och genomförande självförvaltning av trädgården
- Uppdatering av GDPR

Viktiga planerade åtgärder under 2026:

- Underhållsmålning, ytterdörrar
- 5-års besiktning av relining dagvattenstammar
- 5-års besiktning av takkupor
- 10-års besiktning av skorstenar

Framtida underhåll och utveckling enligt underhållsplanen:

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

### Verksamheten 2025

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj.

### Ekonomi

- 5-årsbudget för år 2026 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 10 gånger

## **Medlemsinformation**

### **Överlåtelse**

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

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

### **Medlemmar**

Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 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 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

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



## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 430	1 399	1 349	1 208
Resultat efter finansiella poster, tkr	72	14	149	130
Förändring av underhållsfond, tkr	299	124	252	393
Resultat efter fondförändringar, tkr	-227	127	-103	-263
Sparande, kr/kvm	226	285	290	250
Soliditet, (%)	25	29	28	27
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	949	930	888	802
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter, (%)	99	97	98	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	927	909	883	802
Driftkostnad, kr/kvm	397	411	356	358
Energikostnad, kr/kvm	304	284	274	248
Ränta, kr/kvm	206	158	143	88
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	200	200	200	263
Skuldsättning, kr/kvm	6 355	5 087	5 150	5 342
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 355	5 087	5 150	5 342
Räntekänslighet, (%)	7	6	6	7
Snittränta, (%)	3.24	3.10	2.78	1.64

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	1 357 589	- 1 156 832	13 581
Disposition enligt föreningsstämma			13 581	-13 581
Avsättning till underhållsfond		299 200	-299 200	
lanspråktagande av underhållsfond		0	0	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				71 893
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 961 031</b>	<b>1 656 789</b>	<b>- 1 442 451</b>	<b>71 893</b>

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 143 251
Årets resultat före fondförändring	71 893
Årets avsättning till underhållsfond	- 299 200
lanspråktagande av underhållsfond	0
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 1 370 558</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 1 370 558
<b>Totalt</b>	<b>- 1 370 558</b>

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 387 188	1 359 996
Övriga rörelseintäkter	3	42 867	38 998
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 430 055</b>	<b>1 398 994</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Reparationer	4	-54 688	-66 140
Planerat underhåll	5	0	-175 438
Driftskostnader	6	-593 480	-605 411
Övriga kostnader	7	-136 268	-90 687
Personalkostnader	8	-19 453	-6 542
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-266 205	-237 717
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 070 094</b>	<b>-1 181 935</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>359 961</b>	<b>217 059</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		19 563	32 314
Räntekostnader		-307 631	-235 792
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-288 068</b>	<b>-203 478</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>71 893</b>	<b>13 581</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>71 893</b>	<b>13 581</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>71 893</b>	<b>13 581</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10, 11	11 080 165	8 996 657
Pågående nyanläggningar	10	0	27 500
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	392 879	409 778
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 473 044</b>	<b>9 433 935</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 475 044</b>	<b>9 435 935</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		20 415	20 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	44 577	39 869
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>64 992</b>	<b>60 331</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	1 432 282	1 574 826
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 432 282</b>	<b>1 574 826</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 497 274</b>	<b>1 635 157</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 972 318</b>	<b>11 071 092</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 961 031	2 961 031
Underhållsfond		1 656 789	1 357 589
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 617 820</b>	<b>4 318 620</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 442 451	-1 156 831
Årets resultat		71 893	13 581
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 370 558</b>	<b>-1 143 250</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 247 262</b>	<b>3 175 370</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	15, 16	6 530 046	7 610 840
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 530 046</b>	<b>7 610 840</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>6 530 046</b>	<b>7 610 840</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	2 976 970	0
Leverantörsskulder		41 363	64 269
Skatteskulder		2 319	2 966
Övriga skulder		4 899	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	169 459	217 647
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 195 010</b>	<b>284 882</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>3 195 010</b>	<b>284 882</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 972 318</b>	<b>11 071 092</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	359 961	217 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	266 205	237 717
<b>Summa</b>	<b>626 166</b>	<b>454 776</b>
Erhållen ränta	19 563	32 314
Erlagd ränta	-307 631	-235 792
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>338 098</b>	<b>251 298</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-4 662	-14 464
Förändring av rörelseskulder	-66 842	-5 402
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>266 594</b>	<b>231 432</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 305 314	-27 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 305 314</b>	<b>-27 500</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	2 000 000	2 804 400
Amortering av låneskulder	-103 824	-2 898 224
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 896 176</b>	<b>-93 824</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-142 544</b>	<b>110 108</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 574 826</b>	<b>1 464 718</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 432 282</b>	<b>1 574 826</b>



# 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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	20-100
Markanläggningar	40
Inventarier, maskiner och installationer	25-50



## Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 387 188	1 359 996
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>1 387 188</b>	<b>1 359 996</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	0	1 433
Övriga intäkter	10 947	5 645
Kommunikation	31 920	31 920
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>42 867</b>	<b>38 998</b>

## Not 4. Reparationer

	2025	2024
Vattenskador	0	11 574
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	17 441	14 659
VA & sanitet, installationer	33 894	23 657
Ventilation, installationer	0	16 250
El, installationer	3 353	0
<b>Totalt reparationer</b>	<b>54 688</b>	<b>66 140</b>

## Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, fönster	0	156 250
VA & sanitet, installationer	0	19 188
<b>Totalt planerat underhåll</b>	<b>0</b>	<b>175 438</b>

## Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	71 943	64 234
Uppvärmning	305 182	285 688
Vatten och avlopp	77 313	74 572
Avfallshantering	27 995	40 488
Teknisk förvaltning	1 875	0
Serviceavtal	6 858	7 020
Besiktningkostnader	0	5 975
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 996
Bredband	33 450	32 949
Kabel-TV	20 970	20 890
Försäkringar	12 667	22 289
Förbrukningsmaterial	2 471	18 339
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 756	30 970
<b>Totalt driftskostnader</b>	<b>593 480</b>	<b>605 411</b>



### Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 530	4 530
Förvaltningskostnader	79 763	70 962
Revision	12 000	12 100
Tele och post	2 340	1 068
Kontorsmateriel och trycksaker	1 361	478
Bankkostnader	1 966	749
Stämpelskatt	26 775	0
Övriga externa kostnader	7 532	800
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>136 268</b>	<b>90 687</b>

### Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	1 265	-3 167
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	0	44
Styrelsearvode	5 855	-8 010
Övriga arvoden och löner	12 333	17 675
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>19 453</b>	<b>6 542</b>

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

### Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	212 004	182 844
Markanläggningar	37 302	37 302
Inventarier, maskiner och installationer	16 899	17 571
<b>Totalt avskrivning av anläggningstillgångar</b>	<b>266 205</b>	<b>237 717</b>



<b>Not 10. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	12 094 677	12 094 677
Markanläggningar	1 548 937	1 548 937
Pågående nyanläggningar	27 500	0
Årets anskaffning byggnader	2 332 814	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-27 500	27 500
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>15 976 428</b>	<b>13 671 114</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	-4 245 079	-4 062 235
Markanläggningar	-401 878	-364 576
Årets avskrivning på byggnader	-212 004	-182 844
Årets avskrivning på markanläggningar	-37 302	-37 302
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 896 263</b>	<b>-4 646 957</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 080 165</b>	<b>9 024 157</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 970 408	7 849 598
Markanläggningar	1 109 757	1 147 059
Pågående nyanläggningar	0	27 500
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	17 000 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	7 000 000
	<b>23 200 000</b>	<b>20 400 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	23 200 000	20 400 000
	<b>23 200 000</b>	<b>20 400 000</b>
<b>Not 11. Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	9 587 500	8 267 000
<b>Summa:</b>	<b>9 587 500</b>	<b>8 267 000</b>
<b>Not 12. Inventarier, maskiner och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	658 480	658 480
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>658 480</b>	<b>658 480</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	-248 702	-231 131
Årets avskrivningar	-16 899	-17 571
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-265 601</b>	<b>-248 702</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>392 879</b>	<b>409 778</b>
<b>Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	33 663	39 869
Upplupna intäkter	10 914	0
<b>Summa</b>	<b>44 577</b>	<b>39 869</b>



#### Not 14. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	304 294	903 670
Transaktionskonto Handelsbanken	456 832	0
Placeringskonto SBAB	671 156	671 156
<b>Summa</b>	<b>1 432 282</b>	<b>1 574 826</b>

#### Not 15. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 976 970	0
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 530 046	7 610 840
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
<b>Summa</b>	<b>9 507 016</b>	<b>7 610 840</b>

#### Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	2027-04-30	3,08 %	1 844 206	1 844 206
Fastighetslån Stadshypotek	2026-03-01	4,77 %	2 927 450	2 991 754
Fastighetslån Stadshypotek	2029-06-01	2,94 %	1 990 000	0
Fastighetslån Stadshypotek	2027-10-30	2,65 %	2 745 360	2 774 880
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>9 507 016</b>	<b>7 610 840</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 976 970	0
			<b>6 530 046</b>	<b>7 610 840</b>

#### Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	6 285	6 730
Upplupna räntekostnader	20 406	21 722
Förutbetalda intäkter	62 616	113 154
Upplupna revisionsarvoden	12 600	12 600
Upplupna kostnader	67 552	63 441
<b>Summa</b>	<b>169 459</b>	<b>217 647</b>



## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-31

---

Ewa Linderoth  
Ordförande

---

Henrik Widing  
Ledamot

---

Emelie Dahlström-Ravn  
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

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.04.2026 13:43

**SENT BY OWNER:**

Jonna Odén • 14.04.2026 11:52

**DOCUMENT ID:**

SyewRKjh-l

**ENVELOPE ID:**

rk1w0Fj2be-SyewRKjh-l

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Hagstorp.

pdf

20 pages

**SHA-512:**

ad6793088cd8369b314881c6c926683f759b5e8246c53

5a192e936fbe92be9c4f045a0100872d2012dfbf75ac34d

b10e9b370fe72e4117db717a78af7c0b4bf9

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
EVA MARGARETA SANDST RÖM	 Signed	14.04.2026 12:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1947/04/19)
	Authenticated	14.04.2026 12:25	Low	
Anna Lena Katarina Arborel ius	 Signed	14.04.2026 17:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/08/18)
	Authenticated	14.04.2026 17:18	Low	
Ewa Helena Linderoth	 Signed	14.04.2026 18:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/05/24)
	Authenticated	14.04.2026 18:18	Low	
HENRIK WIDING	 Signed	15.04.2026 17:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/05/07)
	Authenticated	15.04.2026 12:40	Low	
EMELIE DAHLSTRÖM-RAV N	 Signed	15.04.2026 19:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/08/24)
	Authenticated	15.04.2026 18:53	Low	
ANNA SÄRNEFÄLT	 Signed	16.04.2026 11:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/12/06)
	Authenticated	16.04.2026 11:17	Low	
Lars Arne Johansson	 Signed	22.04.2026 13:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/02/19)
	Authenticated	22.04.2026 13:42	Low	

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

## 📎 Attachments

No attachments 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



PAES  
sealed

## 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

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

## **Resultaträkning**

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

## **Revisor**

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

## **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

## **Stadgar**

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

