

Bostadsrättsföreningen Hagstorp

Årsredovisning 2021



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Hagstorp
769601-8626
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hagstorp, 769601-8626, med säte i Malmö, avger härmed årsredovisning för 2021.

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 2020-07-09 hos Bolagsverket.

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

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.

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.

KL PL

BJ WP

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ewa Linderöth	Ordförande	2022
Mattias Petersson	Sekreterare	2022
Pierre Löfström	Kassör	2023
Anna Josephsson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Kristina Nilsson	Suppleant	2023
Henrik Widing	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Anna Särnefält	Medlemsrevisor	2022
Lars Johansson	Extern revisor	

Valberedning

Lena Arborelius
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. Fastigheten bebyggdes 1920-1921 och består av två bostadshus med sammanlagt 19 lägenheter på adress Östergårdsgatan 4-30 samt Österhagsgatan 52-60 i Malmö kommun. År för ombyggnad 1976-1978.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	5 rok
6 st	12 st	1 st

Total tomtarea: 4 084 kvm
Total bostadsarea: 1 496 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-04-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners. Försäkringen inkluderar byggherreansvar och ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring.

tu
PL
Sj NP

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningens timanställda vaktmästare sköter enligt tecknat avtal trädgården, vissa tekniska göromål samt städning av sophus och tömning av sopkärl i tvättstuga. Därutöver andra åtgärder enligt styrelsebeslut.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

Tele2

E.ON

E.ON

VA-SYD samt Ragn-Sells

VA-SYD

Bravida

E.ON

Veteranpoolen

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Avfallshantering

Vatten

Serviceavtal ventilation

Serviceavtal värmesystem

Vinterrenhållning

Underhåll och reparationer

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 21 192 kr och planerat underhåll för 150 303 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 30-årig underhållsplan som upprättades 2018 av styrelsen. Underhållsplanen kommer att reviderats under 2022, med fokus på nödvändiga energieffektiviseringsåtgärder. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 393 474 kr år 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 263 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll och investeringar

	År
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, 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
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 2021:

- Ombyggnation av samtliga takkupor avslutad och slutbesiktad.
- Fasadreparation.
- Garantibesiktning av relining av dagvattenstammar genomförd.
- Spolning av samtliga hängrännor och stuprör.
- E.ON årlig kontroll av fjärrvärmeanläggning.
- Upphandling av nytt snöröjningsavtal.

Viktiga planerade åtgärder under 2022:

- Energikartläggning.
- Revidering av underhållsplan.

Framtida underhåll och utveckling enligt underhållsplanen:

- Relining av lägenhetsstammar.
- Löpande underhåll av fönster och dörrar.
- Byte av tappvattenstammar.

Verksamheten 2021

- Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
- Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj.
- Extra föreningsstämma hölls den 31 maj.
- Medlemsbladet "Hagstorpsnytt" med information från styrelsen har utkommit 8 gånger.
- Föreningen har numera en hemsida med både en sluten del för medlemsinformation och en öppen del för allmän information till mäklare m.fl.

Ekonomi

- 5-årsbudget för år 2022 är framtagen.
- Förnyat lån, Handelsbanken.

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 ger en trevlig, energifylld samvaro och glada stunder.

Trädgård

Trädgårdgruppen 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 och undercentraler i båda husen.

Fastighetsgrupp

Fastighetsgruppen har under året bestått av två medlemmar som sedan årsstämman 2021 haft ansvar för av styrelsen delegerad tillsyn av fastigheten.

Brandskyddsgrupp

Brandskyddsgruppen har under året bestått av två medlemmar som enligt av styrelsen godkänd brandskyddsplan har genomfört två protokollförda brandsyner.

Medlemskap i organisation

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

A. TL
PL
MP

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2021, samt extra föreningsstämma 31 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 24 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 den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 249	1 184	1 102	1 074
Resultat efter finansiella poster	155	41	67	-1 377
Förändring av underhållsfond	243	282	62	-1 072
Resultat efter fondförändringar	-88	8	4	-42
Soliditet %	26	25	24	23
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	779	756	734	713
Driftskostnad, kr / kvm	310	326	300	306
Ränta, kr / kvm	75	78	78	67
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	263	263	42	42
Lån, kr / kvm	5 385	5 428	5 471	5 514
Snittränta (%)	1,40	1,44	1,42	1,22

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

PL
gj PL
MP

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 961 031	344 813	-618 332	40 524
Disposition enligt föreningsstämma			40 524	-40 524
Avsättning till underhållsfond		393 474	-393 474	
Ianspråktagande av underhållsfond		-150 303	150 303	
Årets resultat				155 119
Vid årets slut	2 961 031	587 984	-820 979	155 119

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-577 808
Årets resultat före fondförändring	155 119
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-393 474
Årets ianspråktagande av underhållsfond	150 303
Summa över/underskott	-665 860

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

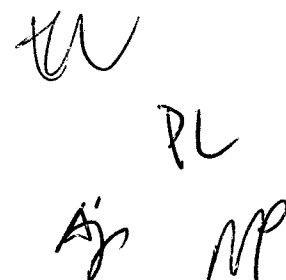
Att balansera i ny räkning **-665 860**

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

Handwritten signatures:
A
MP

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 165 416	1 131 456
Övriga rörelseintäkter	3	83 900	52 771
Summa rörelseintäkter		1 249 316	1 184 227
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-21 192	-52 190
Planerat underhåll	5	-150 303	-111 154
Driftskostnader	6	-463 130	-487 825
Övriga kostnader	7	-97 601	-84 542
Personalkostnader	8	-43 761	-43 806
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-205 792	-249 372
Summa rörelsekostnader		-981 779	-1 028 889
Rörelseresultat		267 537	155 338
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7	1 907
Räntekostnader		-112 425	-116 721
Summa finansiella poster		-112 418	-114 814
Resultat efter finansiella poster		155 119	40 524
Resultat före skatt		155 119	40 524
Årets resultat		155 119	40 524



 TU

 PL

 AJ

 NP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	9 663 758	8 219 745
Inventarier, maskiner och installationer	11	462 493	480 066
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	1 322 313
		<u>10 126 251</u>	<u>10 022 124</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		2 000	2 000
		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 128 251</u>	<u>10 024 124</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 561	2 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	14 038	15 071
		<u>17 599</u>	<u>17 847</u>
Kassa och bank	13	1 053 654	1 007 832
Summa omsättningstillgångar		<u>1 071 253</u>	<u>1 025 679</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 199 504</u>	<u>11 049 803</u>

ku

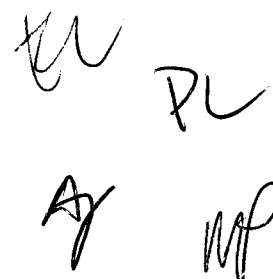
PL

Ås

MP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 961 031	2 961 031
Underhållsfond		587 984	344 813
		<u>3 549 015</u>	<u>3 305 844</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-820 979	-618 332
Årets resultat		155 119	40 524
		<u>-665 860</u>	<u>-577 808</u>
Summa eget kapital		<u>2 883 155</u>	<u>2 728 036</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	6 176 422	3 347 766
		<u>6 176 422</u>	<u>3 347 766</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	1 878 990	4 771 950
Leverantörsskulder		57 769	56 189
Skatteskulder		2 113	1 543
Övriga skulder		11 725	4 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	189 330	139 673
		<u>2 139 927</u>	<u>4 974 001</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 199 504</u>	<u>11 049 803</u>



 TL PL

 AJ MP

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	267 537	155 338
Avskrivningar	205 792	249 372
	473 329	404 710
Erhållen ränta	7	1 907
Erlagd ränta	-112 425	-116 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	360 911	289 896
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	248	-1 936
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	58 886	-123 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	420 045	164 043
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 632 232	-
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	1 322 313	-444 538
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-309 919	-444 538
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 707 646	1 844 206
Amortering av låneskulder	-4 771 950	-1 908 510
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 304	-64 304
Årets kassaflöde	45 822	-344 799
Likvida medel vid årets början	1 007 832	1 352 631
Likvida medel vid årets slut	1 053 654	1 007 832

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	5-40 år
Inventarier	10-50 år

KU PL
S *HAP*

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 165 416	1 131 456
Summa	1 165 416	1 131 456

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Överlåtelseavgifter	3 563	1 183
Övriga intäkter	8 295	11 588
Försäkringsersättningar	72 042	40 000
Summa	83 900	52 771

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 955	3 840
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 216	22 588
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	9 137
VA & sanitet, installationer	1 151	-
Ventilation, installationer	-	8 839
El, installationer	-	4 139
Huskropp	14 800	-
Markytor	1 070	3 648
Summa	21 192	52 190

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Värme, installationer	-	111 154
Huskropp, fasader	150 303	-
Summa	150 303	111 154

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	27 721	27 151
Besiktningkostnader	-	78 314
Snöröjning	4 805	-
Serviceavtal	6 163	3 750
Förbrukningsmaterial	21 168	16 936
El	56 600	40 177
Uppvärmning	239 345	213 548
Vatten och avlopp	47 814	47 112
Avfallshantering	22 895	26 204
Försäkringar	18 082	16 351
Kabel-TV	18 537	18 282
Summa	463 130	487 825

KU PL
J. PL
MP

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kostnader för transportmedel	-	143
Kontorsmaterial och trycksaker	2 961	3 078
Tele och post	1 562	1 909
Förvaltningskostnader	64 788	59 156
Revision	11 925	11 030
Jurist- och advokatkostnader	4 388	-
Bankkostnader	708	829
IT-tjänster	-	1 399
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 420	4 330
Övriga externa kostnader	6 849	2 669
Summa	97 601	84 542

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	3 960	3 960
Bilersättningar	198	287
Föreningsvald revisor	445	445
Valberedning	890	1 335
Suppleantarvode	890	890
Löner till anställda	31 972	33 292
Summa	38 354	40 209
Sociala avgifter	5 207	3 397
FORA-olycksfallsförsäkring	200	200
Summa	43 761	43 806

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	142 041	183 250
Markanläggningar	46 178	48 550
Inventarier, maskiner och installationer	17 573	17 572
Summa	205 792	249 372

ku
RL
aj MP

Not 10 Byggnader och mark

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 462 445	10 462 445
-Markanläggningar	1 548 937	1 548 937
-Pågående nyanläggningar	1 322 313	877 775
	<hr/> 13 333 695	<hr/> 12 889 157
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	1 632 232	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-1 322 313	444 538
	<hr/> 309 919	<hr/> 444 538
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	13 643 614	13 333 695
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 554 500	-3 371 250
-Markanläggningar	-237 137	-188 587
	<hr/> -3 791 637	<hr/> -3 559 837
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-142 041	-183 250
-Årets avskrivning på markanläggning	-46 178	-48 550
	<hr/> -188 219	<hr/> -231 800
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 979 856	-3 791 637
 Redovisat värde	9 663 758	9 542 058
 <i>Varav</i>		
Byggnader	8 398 136	6 907 945
Markanläggningar	1 265 622	1 311 800
Pågående nyanläggningar	-	1 322 313
 Taxeringsvärden		
Bostäder	19 200 000	19 200 000
Totalt taxeringsvärde	19 200 000	19 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>11 800 000</i>	<i>11 800 000</i>

Handwritten signature and initials, including 'PL' and 'NP'.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer


	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	658 480	658 480
	658 480	658 480
Utgående anskaffningsvärden	658 480	658 480
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-178 414	-160 842
	-178 414	-160 842
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-17 573	-17 572
	-17 573	-17 572
Utgående avskrivningar	-195 987	-178 414
Redovisat värde	462 493	480 066

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	14 038	15 071
Summa	14 038	15 071

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	425 894	380 072
Placeringskonto SBAB	627 760	627 760
Summa	1 053 654	1 007 832


 J PL
 MP

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 878 990	4 771 950
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 176 422	3 347 766
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	8 055 412	8 119 716

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	8 055 412	8 119 716
Summa	8 055 412	8 119 716





Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,95 %	Löst	890 000	-	-890 000	-
Stadshypotek	0,95 %	Löst	954 206	-	-954 206	-
Stadshypotek	1,32 %	Löst	2 892 960	-	-2 892 960	-
Stadshypotek*	0,95 %	2022-04-29	-	890 000	-	890 000
Stadshypotek	0,95 %	2022-06-01	-	954 206	-	954 206
Stadshypotek	1,74 %	2023-03-01	3 382 550	-	-34 784	3 347 766
Stadshypotek	0,95 %	2024-10-30	-	2 863 440	-	2 863 440
Summa			8 119 716	4 707 646	-4 771 950	8 055 412

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden samt är amoteringsfritt.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	22 378	14 250
Upplupna räntekostnader	5 938	8 526
Förutbetalda intäkter	100 230	64 377
Upplupna revisionsarvoden	11 900	11 600
Upplupna driftskostnader	48 884	40 920
Summa	189 330	139 673

Handwritten signatures and initials:





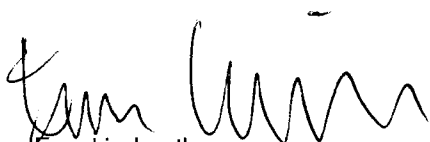
Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

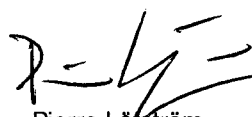
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 267 000	8 267 000
Summa ställda säkerheter	8 267 000	8 267 000

Underskrifter

Malmö, 2022 - 04 - 15



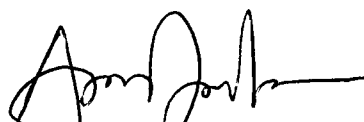
Ewa Linderoth
Styrelseordförande



Pierre Löström

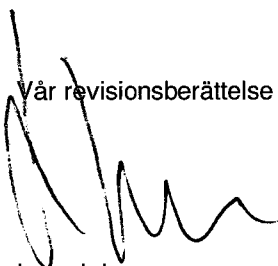


Mattias Petersson

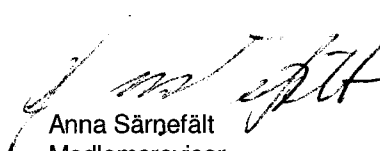


Anna Josephsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 19



Lars Johansson
Extern revisor



Anna Särnefält
Medlemsrevisor

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av föreningen och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den externa 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.

Externe revisorn utsedd av föreningens ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda 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 Brf Hagstorp för räkenskapsåret 2021 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 revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den 19/4 2022



Lars Johansson
Av föreningen vald extern-revisor



Anna Särnefält
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna 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 avskrivningar 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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. 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 intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker 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 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 intäker.

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 föreningsstämman 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 ianspråkta 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

