

# Bostadsrättsföreningen Hagstorp

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Hagstorp**  
769601-8626  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2020.

### 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. Årsavgifterna kan enligt planen komma att höjas med 3,4 % per år fram till och med år 2025.

#### 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.

Er BOS NP RN

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ewa Linderöth	Ordförande	2022
Mattias Petersson	Ledamot	2022
Bodil Sonesson	Ledamot	2021
Roger Nilsson	Ledamot	2021

#### Styrelsesuppleanter

Anna Josephsson	Suppleant	2022
Henrik Widing	Suppleant	2022

#### Ordinarie revisorer

Anna Löfström	Föreningsvald revisor	2021
Lars Johansson	Extern revisor	2021

#### Valberedning

Lena Arborelius		2021
Anders Spjuth		2021
Ingar Jonborn		2021

### 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

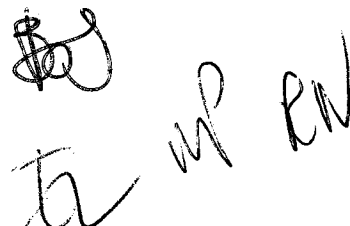
2 rok	3 rok	5 rok
6 st	12 st	1 st

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.

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature, and the initials 'ta', 'MP', and 'EW'.

## 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	Ekonomisk förvaltning
Com Hem AB	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
VA Syd samt Ragn-Sells	Avfallshantering
VA Syd	Vatten
Bravida	Service frånluftsaggregat

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 52 190 kr och planerat underhåll för 111 154 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen. Under 2020 fattades ett styrelsebeslut om fasadunderhåll som innebär lagning av större sprickor/skador i fasaden. Underhållet ska äga rum under 2021 och kostnaden är inlagd i 5-årsbudget för år 2021.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 30-årig underhållsplan som upprättades 2018 av styrelsen. Underhållsplanen har reviderats 2020. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 393 474 kr år 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 263 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bl.a. underhåll av fasad samt installation av grindar mot Östergårdsgatan.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
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 Östergårdsgatan	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 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

*Handwritten signatures: JMS, MP, RN*

## Styrelsens verksamhetsberättelse Underhåll, reparationer, händelser och framtida utveckling

### Händelser 2020:

- Ombyggnad av fyra takkupor, målning av kupor och all plåt på tak, montering av nyanockkräcken. Entreprenaden är klar men det återstår vissa korrigeringar som skall åtgärdas under våren 2021.
- E.On årlig kontroll av fjärrvärmeanläggning.
- Service på frånluftsaggregat samt tecknat årligt serviceavtal med Bravida AB.
- Upphandling av nytt snöröjningsavtal.
- Byte samtliga radiatorventiler och termostater
- Statusbesiktning av fastighetens elsystem, förutom lägenheter. Anmärkningar åtgärdat enligt statusprotokoll.
- Garantibesiktning av yttertrappor.

### Viktiga planerade åtgärder under 2021:

- Lagning av fasader.
- Ny OVK /alt besiktning inför ny lag om Individuell Mätning och Debitering (IMD).
- Garantibesiktning av relining av dagvattenstammar.

### Framtida underhåll och utveckling enligt underhållsplanen:

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

### Verksamheten 2020

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj. Extra föreningsstämma hölls den 17 juni.

### Ekonomi

- 5-årsbudget för år 2021 är framtagen.
- Förnyelse av 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

Trädgårdsgruppen har under året bestått av fyra medlemmar som planerat, förberett och tillsammans med medlemmarna genomfört en vår- och höstdag för gemensamt arbete i trädgården.

#### Tvättstuga

Gruppen har under året bestått av fem medlemmar som i grupper genomfört tre storstädningar av föreningens tvättstuga, mangelrum och torkrum.

#### Källargrupp

Källargruppen har under året bestått av tio medlemmar som i grupper genomfört tre storstädningar av allmänna källarutrymmen och undercentraler i båda husen.

#### Fastighetsgrupp

Fastighetsgruppen har under året bestått av två medlemmar som sedan årsstämman 2020 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 året tillfrågat Bostadsrätterna i juridiska/tekniska frågor.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt:

- Styrelsen har genomfört protokollförd egenbesiktning av fastigheten.
- Två protokollförda brandsyner är genomförda.
- Medlemsbladet Hagstorpsnytt med information från styrelsen har utkommit 9 gånger.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.

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 2021 då avgifterna höjdes med 3 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 184	1 102	1 074	1 069
Resultat efter finansiella poster	41	67	-1 377	-183
Förändring av underhållsfond	282	62	-1 072	-116
Resultat efter fondförändringar	8	4	-42	189
Soliditet %	25	24	23	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	756	734	713	702
Driftskostnad, kr / kvm	326	300	306	283
Ränta, kr / kvm	78	78	67	53
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	263	42	42	17
Lån, kr / kvm	5 428	5 471	5 514	3 206
Snittränta (%)	1,44	1,42	1,22	1,65

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.

tu 803 NP RN



## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>2 961 031</b>	<b>62 493</b>	<b>-402 656</b>	<b>66 644</b>
Disposition enligt föreningsstämma			66 644	-66 644
Avsättning till underhållsfond		393 474	-393 474	
Ianspråktagande av underhållsfond		-111 154	111 154	
Årets resultat				40 524
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 961 031</b>	<b>344 813</b>	<b>-618 332</b>	<b>40 524</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-336 012
Årets resultat före fondförändring	40 524
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-393 474
Årets ianspråktagande av underhållsfond	111 154
Summa över/underskott	-577 808

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-577 808**

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

*BO*  
*to mp RN*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 131 456	1 098 516
Övriga rörelseintäkter	3	52 771	3 076
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 184 227</b>	<b>1 101 592</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-52 190	-35 231
Planerat underhåll	5	-111 154	-
Driftskostnader	6	-487 825	-448 911
Övriga kostnader	7	-84 542	-87 604
Personalkostnader	8	-43 806	-46 560
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-249 372	-301 194
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 028 889</b>	<b>-919 500</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>155 338</b>	<b>182 092</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 907	749
Räntekostnader		-116 721	-116 197
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 814</b>	<b>-115 448</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>40 524</b>	<b>66 644</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>40 524</b>	<b>66 644</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>40 524</b>	<b>66 644</b>

u BS M RN

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,18	8 219 745	8 451 545
Inventarier, maskiner och installationer	11	480 066	497 638
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 322 313	877 775
		<u>10 022 124</u>	<u>9 826 958</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		2 000	2 000
		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>10 024 124</u>	<u>9 828 958</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 776	1 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	15 071	14 345
		<u>17 847</u>	<u>15 911</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	1 007 832	1 352 631
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 025 679</u>	<u>1 368 542</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>11 049 803</u>	<u>11 197 500</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 961 031	2 961 031
Underhållsfond		344 813	62 493
		<u>3 305 844</u>	<u>3 023 524</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-618 332	-402 656
Årets resultat		40 524	66 644
		<u>-577 808</u>	<u>-336 012</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 728 036</u>	<u>2 687 512</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	3 347 766	6 275 510
		<u>3 347 766</u>	<u>6 275 510</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 771 950	1 908 510
Leverantörsskulder		56 189	157 238
Skatteskulder		1 543	1 080
Övriga skulder		4 646	7 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	139 673	160 263
		<u>4 974 001</u>	<u>2 234 478</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>11 049 803</u>	<u>11 197 500</u>

ka ~~BO~~ MP RN

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	155 338	182 092
Avskrivningar	249 372	301 194
	<b>404 710</b>	<b>483 286</b>
Erhållen ränta	1 907	749
Erlagd ränta	-116 721	-116 197
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>289 896</b>	<b>367 838</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 936	-718
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-123 917	-63 035
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>164 043</b>	<b>304 085</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 014 315
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-444 538	-877 775
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-444 538</b>	<b>-1 892 090</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 844 206	-
Amortering av låneskulder	-1 908 510	-64 304
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-64 304</b>	<b>-64 304</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-344 799</b>	<b>-1 652 309</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 352 631</b>	<b>3 004 940</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 007 832</b>	<b>1 352 631</b>

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

*Handwritten signature: k. B. M. R. N.*

## 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	10-100 år
Markanläggningar, entrétrappor	40 år
Installationer, ventilation	50 år
Maskiner	10-25 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 131 456	1 098 516
<b>Summa</b>	<b>1 131 456</b>	<b>1 098 516</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	1 183	-
Övriga intäkter	11 588	3 076
Försäkringsersättningar	40 000	-
<b>Summa</b>	<b>52 771</b>	<b>3 076</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 840	-
Armatyrer, gemensamma utrymmen	22 588	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 137	5 375
VA & sanitet, installationer	-	16 557
Värme, installationer	-	7 776
Ventilation, installationer	8 839	-
EI, installationer	4 139	2 300
Huskropp	-	1 938
Markytor	3 648	-
Vattenskador	-	1 285
<b>Summa</b>	<b>52 190</b>	<b>35 231</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Värme, installationer	111 154	-
<b>Summa</b>	<b>111 154</b>	<b>-</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	27 151	26 163
Utemiljö	-	10 613
Besiktningskostnader	78 314	20 000
Serviceavtal	3 750	3 750
Förbrukningsmaterial	16 936	10 827
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 594
EI	40 177	52 338
Uppvärmning	213 548	222 135
Vatten och avlopp	47 112	47 219
Avfallshantering	26 204	19 639
Försäkringar	16 351	15 811
Systematiskt brandskyddsarbete	-	949
Kabel-TV	18 282	17 873
<b>Summa</b>	<b>487 825</b>	<b>448 911</b>

*in \$05 MP RN*

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kostnader för transportmedel	143	-
Kontorsmaterial och trycksaker	3 078	2 267
Tele och post	1 909	1 243
Förvaltningskostnader	59 156	59 008
Revision	11 030	11 750
Jurist- och advokatkostnader	-	6 993
Bankkostnader	829	722
IT-tjänster	1 399	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 330	4 250
Övriga externa kostnader	2 669	1 372
<b>Summa</b>	<b>84 542</b>	<b>87 604</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	3 960	4 950
Bilersättningar	287	-
Föreningsvald revisor	445	445
Valberedning	1 335	2 670
Suppleantarvode	890	1 335
Löner till anställda	33 292	32 745
<b>Summa</b>	<b>40 209</b>	<b>42 145</b>
Sociala avgifter	3 397	2 622
Övriga avgifter enligt lag och avtal	-	1 593
FORA-olycksfallsförsäkring	200	200
<b>Summa</b>	<b>43 806</b>	<b>46 560</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	183 250	235 071
Markanläggningar	48 550	48 550
Inventarier, maskiner och installationer	17 572	17 573
<b>Summa</b>	<b>249 372</b>	<b>301 194</b>



## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 462 445	9 448 130
-Markanläggningar	1 548 937	1 548 937
-Pågående nyanläggningar	877 775	-
	<u>12 889 157</u>	<u>10 997 067</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	1 014 315
-Ökning/minskning av pågående ombyggnad	444 538	877 775
	<u>444 538</u>	<u>1 892 090</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>13 333 695</b>	<b>12 889 157</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 371 250	-3 136 179
-Markanläggningar	-188 587	-140 037
	<u>-3 559 837</u>	<u>-3 276 216</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-183 250	-235 071
-Årets avskrivning på markanläggning	-48 550	-48 550
	<u>-231 800</u>	<u>-283 621</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 791 637</b>	<b>-3 559 837</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>9 542 058</b>	<b>9 329 320</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	6 907 945	7 091 195
Markanläggningar	1 311 800	1 360 350
Pågående nyanläggningar	1 322 313	877 775
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	<u>19 200 000</u>	<u>19 200 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>19 200 000</b>	<b>19 200 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>11 800 000</i>	<i>11 800 000</i>

BOS MP RW

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	658 480	658 480
	<u>658 480</u>	<u>658 480</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>658 480</b>	<b>658 480</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-160 842	-143 269
	<u>-160 842</u>	<u>-143 269</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-17 572	-17 573
	<u>-17 572</u>	<u>-17 573</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-178 414</b>	<b>-160 842</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>480 066</b>	<b>497 638</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	15 071	14 345
<b>Summa</b>	<b>15 071</b>	<b>14 345</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	380 072	726 749
Placeringskonto SBAB	627 760	625 882
<b>Summa</b>	<b>1 007 832</b>	<b>1 352 631</b>

*KB MP RW*

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 771 950	1 908 510
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 347 766	6 275 510
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 119 716</b>	<b>8 184 020</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	8 119 716	8 184 020
<b>Summa</b>	<b>8 119 716</b>	<b>8 184 020</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	-	Löst	954 206	-	954 206	-
Stadshypotek	-	Löst	890 000	-	890 000	-
Stadshypotek	0,95 %	2021-04-30	-	890 000	-	890 000
Stadshypotek	0,95 %	2021-06-03	-	954 206	-	954 206
Stadshypotek	1,32 %	2021-10-30	2 922 480	-	29 520	2 892 960
Stadshypotek	1,74 %	2023-03-01	3 417 334	-	34 784	3 382 550
<b>Summa</b>			<b>8 184 020</b>	<b>1 844 206</b>	<b>1 908 510</b>	<b>8 119 716</b>

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

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	14 250	7 620
Upplupna räntekostnader	8 526	8 407
Förutbetalda intäkter	64 377	73 542
Upplupna revisionsarvoden	11 600	11 945
Upplupna driftskostnader	40 920	58 749
<b>Summa</b>	<b>139 673</b>	<b>160 263</b>

### Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

*Handwritten signatures: [unclear] MP EW*

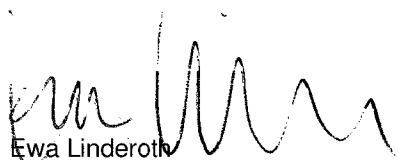
## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 267 000	8 267 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 267 000</b>	<b>8 267 000</b>

## Underskrifter

Malmö, 2021 - 04-27



Ewa Linderot  
Styrelseordförande



Bodil Sonesson

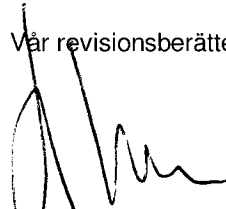


Mattias Petersson

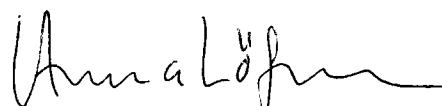


Roger Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-28



Lars Johansson  
Extern revisor



Anna Löfström  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagstorp för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagstorp för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

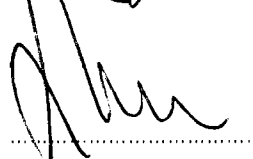
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

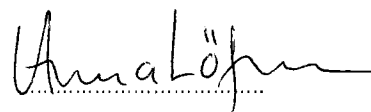
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 28/4 2021



Lars Johansson  
Revisor vald av stämman



Anna Löfström  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter.

### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text för årets verksamhet med fakta om föreningen, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen

### 2. Resultaträkningen

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

### 3. Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar och skulder (för Brf Hagstorp per den 31:a december).

- På *tillgångssidan* redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

- På *skuldsidan* redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder.

- Det *egna kapitalet* indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Här några vanligt förekommande termer i Årsredovisningen.

### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs (avskrivs) över tillgångens livslängd.

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### **Omsättningstillgångar**

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### **Kassa och Bank (likvida medel)**

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

### **Likviditet**

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar (pengar i kassa/bank) med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

### **Upplupna intäkter**

Intäkter som tillhör räkenskapsåret, men som föreningen inte erhållit likvid (betalning) för per bokslutsdagen.

### **Upplupna kostnader**

Intäkter som tillhör räkenskapsåret, men som föreningen inte har fått någon faktura för per bokslutsdagen (den 31:a december).

### **Periodisering**

Bokföringsmässig fördelning av utgifter och inkomster till den period de tillhör.

### **Soliditet**

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### **Föreningens underhållsfond**

Enligt stadgarna för Brf Hagstorp ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan eller enligt stadgar ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

### **Ställda panter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t ex erhållna lån.

### **Ansvarsförbindelser**

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

### **Årsavgifterna (månadsavgifterna) baseras på självkostnadsprincipen**

Det är självkostnadsprincipen som gäller i en bostadsrättsförening. Avgiften ska täcka de kostnader föreningen har för underhåll, drift, kapitalkostnader (lån) och avsättning till fonder.

### **Räkenskapsår**

Den period som en årsredovisning omfattar normalt ett kalenderår.



## **Noter**

Upplysningar som förtydligar och kompletterar innehållet i balans- och resultaträkningen.

## **Revisionsberättelse**

I revisionsberättelsen uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## **Privatbostadsföretag**

Med privatbostadsföretag menas en bostadsrättsförening, ekonomisk förening eller ett aktiebolag, som till klart övervägande del (minst 60 procent), tillhandahåller bostäder åt sina medlemmar eller delägare.

## **VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING?**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare).

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

## **VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT?**

En köpare köper inte själva lägenheten, utan bostadsrätten. Det handlar om rätten att bo i lägenheten under obegränsad tid, under förutsättning att man följer bostadsrättsföreningens stadgar och ordningsregler. När man bor i en bostadsrätt kan man vara med att påverka förvaltningen av bostadsrättsföreningens fastighet genom att engagera sig i styrelsen och som medlem.

Innan man flyttar in i bostadsrättslägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

**Föreningen äger** huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt.

**Bostadsrättshavaren äger** en andel i föreningen.

## **Att sälja en bostadsrättslägenhet**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

## **Att ändra i en bostadsrättslägenhet**

En medlem avgör själv när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Vid större förändringar som t.ex. bygga om badrum och kök eller ändra rumsindelningen måste man börja med att rådfråga styrelsen om det krävs tillstånd från styrelsen, eller eventuellt bygglov etc. Gäller även för vatten och avloppsstammar samt radiatorer och ventilation. Se Brf Hagstorps stadgar där ansvaret finns reglerat.





Vi ser om ditt hus.

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

