

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Hagtorpet
Org nr: 7324002125





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hagtorpet får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott på 11 274 tkr innan avsättning gjort till underhållsfonden och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Föreningens resultat efter fondförändringen visar ett underskott med 2 042 tkr. Årets resultat är lägre än föregående år, vilket främst beror på ökade underhållskostnader. Föreningen har haft ett omfattande hissprojekt som under verksamhetsåret kostat 16 330 tkr. Driftkostnaderna i föreningen har ökat, förutom underhåll har föreningen även ökade kostnader för vatten och snöbekämpning. Räntekostnaderna har ökat under verksamhetsåret.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 36% till 23%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 275% till 219%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 591 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 683 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jägaren 1 och 2, Kruthornet 1 samt Jaktväska 1 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 24 byggnader med 492 lägenheter, 7 hyresrätter, 2 gästlägenheter samt 1 uthyrningslokal. Föreningen har även ett gym och en bastu som medlemmarna kan nyttja. Byggnaderna är uppförda 1954-1957. Fastigheternas adress är Kungsgårdsvägen 14-34, Fatabursvägen 1-19 och Stallgårdsgatan 2-4 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	105
2 rum och kök	283
3 rum och kök	68
4 rum och kök	44
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	115
Antal garage	75
Antal p-platser	285

Total tomtarea 41 279 m²

Bostäder hyresrätt 438 m²

Bostäder bostadsrätt 27 861 m²

Lokaler hyresrätt 2 151 m²

Årets taxeringsvärde 312 474 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 312 474 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Telia	Kollektiv anslutning tv,bredband och digital telefoni
PA-portteknik	Serviceavtal,garageportar
Schindler Hiss AB / ALT hiss	Hisservice
Salwéns Ingenjörbyrå AB	Hissbesiktning
Aimo park	Parkeringsövervakning
Kalmar Energi	Fjärrvärme- och elleverans
Kalmar Vatten	Leverans varm-och kallvatten
Kretslopp sydost	Sophämtning
Kalmar kommun	Markarrende
Brandab	Översyn brandskyddsutrustning
Elovent	Service tvättstugeutrustning
Kalmar låsservice AB	Nyckelhantering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 986 tkr och planerat underhåll för 16 432 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några tillkommande nybyggnationer.

Föreningen underhållsplan uppdaterades senast i September 2024 och visar ett underhållsbehov på 47 012 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4701 tkr (154 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 7 200 tkr (236 kr/m²). Tittar man på fondavsättningen för de närmsta 30 åren har föreningen en genomsnittlig kostnad på 6 791 tkr. Rekommenderad avsättning per år är då 6 000 tkr med den behållning föreningen har i underhållsfonden nu.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte, badrumsrenoveringar samt köksrenovering	1993-1995
Omläggning yttertak	2010-2011
Passérsystem entré- och källardörrar	2012
Renovering tvättstugeutrymmen	2017
Utbyte belysning allmänna utrymme	2020
Ombyggnad av lokal till hyreslägenhet	2021
Målning fasader 2st områden	2021
Underhåll av lokal	2023

Tidigare utförda installationer i föreningen

Installation 54st hissar	1990-1997
Uppförande av 4 miljöhus	2004
Ombyggnad av lokal till 3st studentrum	2008
Balkonginglasning	2005
Ombyggnad av 3st källarlokal till lägenheter	2011
Fönsterbyte	2017
Övergång till IMD (individuella Mätning och Debitering)	2022
Installationen solceller	2022
Primäranslutning, undercentraler	2022
Installationer, undercentraler	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	101 995
Hissar	16 330 000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar	2025	Beslutat
Dörrar entrépartier/portar	2028	Ej beslutat
Luftbehandlingssystem	2030	Ej beslutat

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pontus Lord	Ordförande	2025
Linda Karlsson	Sekreterare	2026
Lars Lithén	Vice ordförande	2026
Helena Engström	Ledamot	2025
Johanna Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Stogiannis	Suppleant	2026
Harald Strandberg	Suppleant	2025
Ingela Ainbro	Suppleant	2026
Per Nilsson	Suppleant	2025
Cecilia Palacio	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2025
Carina Cerafiani	Förtroendevald revisor	2025
Per Josefsson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Allan Wiberg	2025
Rickard Persson	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 629 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 60 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 66 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 623 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 882 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 53 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 47 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

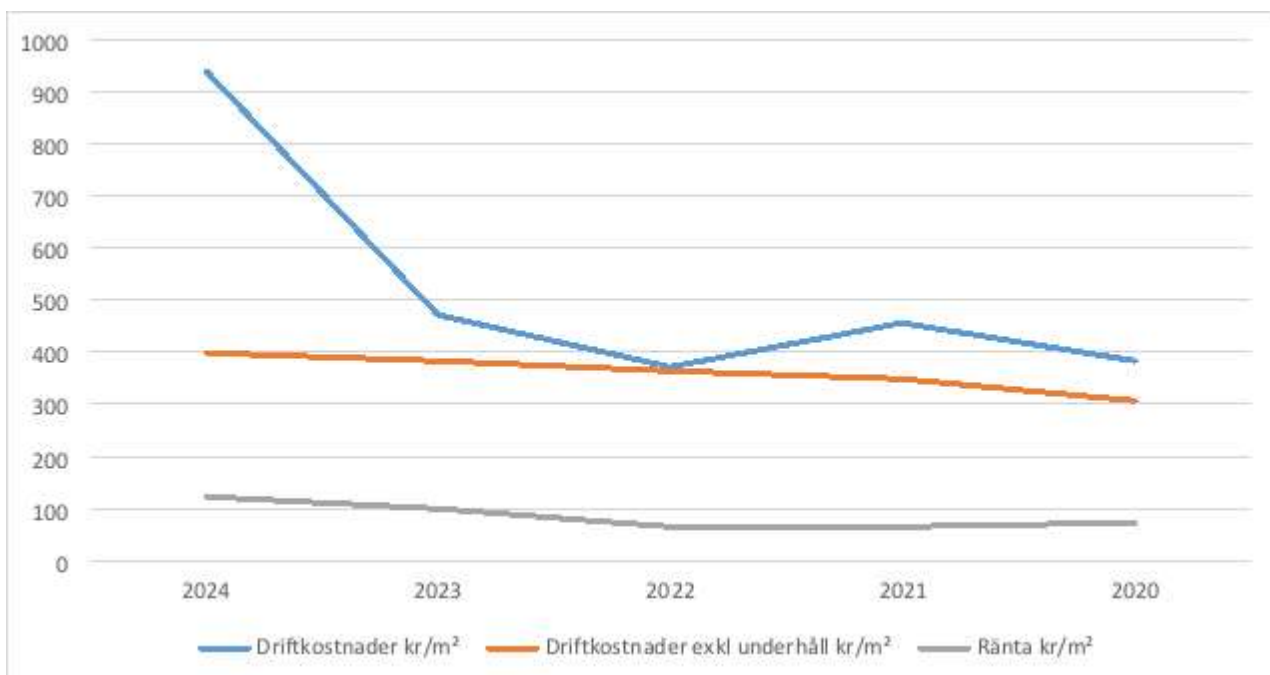
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	27 530	26 205	24 294	23 010	23 014
Rörelsens intäkter	30 616	29 816	26 228	25 146	24 932
Resultat efter finansiella poster*	-11 274	2 347	4 068	667	2 399
Årets resultat	-11 274	2 347	4 068	667	2 399
Resultat exkl avskrivningar	-6 683	6 660	8 084	4 652	6 413
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-13 883	0	4 084	802	2 563
Balansomslutning	148 685	162 142	164 597	161 889	162 747
Årets kassaflöde	-8 777	-5 674	1 052	3 048	4 475
Soliditet %*	9	15	13	11	10
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	219	275	277	279	261
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	23	36	46	60	88
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	91	95	94	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	1,8	2,0	2,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 022	976	896	851	851
Driftkostnader kr/kvm	937	469	371	457	382
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	397	370	361	346	307
Energikostnad kr/kvm*	242	236	238	195	181
Underhållsfond kr/kvm	476	779	651	497	471
Reservering till underhållsfond kr/kvm	236	213	130	125	127
Sparande kr/kvm*	320	317	276	282	286
Ränta kr/kvm	121	98	62	65	72
Skuldsättning kr/kvm*	4 265	4 332	4 399	4 465	4 532
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 662	4 735	4 807	4 880	4 953
Räntekänslighet %*	4,6	4,9	5,4	5,7	5,8

* obligatoriska nyckeltal





Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	745 013	0	0	23 732 504	-2 789 351	2 346 503
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 346 503	-2 346 503
Reservering underhållsfond				7 200 000	-7 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-16 431 995	16 431 995	
Årets resultat						-11 273 809
Vid årets slut	745 013	0	0	14 500 509	8 789 147	-11 273 809

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-442 848
Årets resultat	-11 273 809
Årets fondreservering enligt stadgarna	-7 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 431 995
Summa	-2 484 662

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 484 662**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	27 530 201	26 204 814
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 085 639	3 610 954
Summa rörelseintäkter		30 615 840	29 815 767
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-33 767 498	-20 307 323
Personalkostnader	Not 6	-372 337	-364 067
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 591 191	-4 313 639
Summa rörelsekostnader		-38 731 027	-24 985 029
Rörelseresultat		-8 115 187	4 830 738
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	14 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	519 344	494 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 677 965	-2 993 649
Summa finansiella poster		-3 158 622	-2 484 235
Resultat efter finansiella poster		-11 273 809	2 346 503
Årets resultat		-11 273 809	2 346 503



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	119 359 419	123 047 555
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	13 514 446	14 417 501
Summa materiella anläggningstillgångar		132 873 865	137 465 056
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	738 000	738 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		738 000	738 000
Summa anläggningstillgångar		133 611 865	138 203 056
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 070	10 838
Övriga fordringar	Not 15	242 046	1 353 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 051 116	783 966
Summa kortfristiga fordringar		1 299 232	2 148 203
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	13 774 136	22 551 024
Summa kassa och bank		13 774 136	22 551 024
Summa omsättningstillgångar		15 073 367	24 699 227
Summa tillgångar		148 685 233	162 902 283



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		745 013	745 013
Fond för yttre underhåll		14 500 510	23 732 504
Summa bundet eget kapital		15 245 523	24 477 517
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 789 146	−2 789 351
Årets resultat		−11 273 809	2 346 503
Summa fritt eget kapital		−2 484 662	−442 848
Summa eget kapital		12 760 860	24 034 669
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	68 961 633	69 827 001
Summa långfristiga skulder		68 961 633	69 827 001
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	60 919 956	62 081 296
Leverantörsskulder	Not 19	1 066 436	324 645
Skatteskulder	Not 20	0	55 564
Övriga skulder	Not 21	2 250 286	2 529 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 726 061	4 049 857
Summa kortfristiga skulder		66 962 739	69 040 613
Summa eget kapital och skulder		148 685 233	162 902 283



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-8 115 187	4 830 738
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 591 191	4 313 639
	-3 523 996	9 144 377
Erhållen ränta	519 344	509 414
Erlagd ränta	-3 702 151	-2 838 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 706 803	6 815 721
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	848 971	65 713
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-892 348	-2 169 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 750 180	4 711 714
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-10 890 967
Investeringar i pågående byggnation		2 532 013
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-8 358 954
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 026 708	-2 026 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 026 708	-2 026 708
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-8 776 888	-5 673 948
Likvida medel vid årets början	22 551 024	28 224 972
Likvida medel vid årets slut	13 774 136	22 551 024



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Helt avskrivna
Standardförbättringar	Linjär	15-70
Byggnadsinventarier	Linjär	36
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	24 571 392	22 754 874
Hyror, bostäder	468 505	467 898
Hyror, lokaler	504 062	456 546
Hyror, garage	267 218	267 116
Hyror, p-platser	504 145	504 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-10 720	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 345	-3 910
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 104	-6 094
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 293	-5 327
Rabatter	0	-88 686
Elavgifter, IMD	1 260 341	1 858 397
Summa nettoomsättning	27 530 201	26 204 814

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kabel-tv-avgifter	1 037 388	950 388
Övriga lokalintäkter	21 900	17 100
Balkonginglasning	1 617 720	1 618 050
Övriga ersättningar	276 032	248 808
Övriga sidointäkter	17 880	10 153
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-31	-31
Erhållna statliga bidrag	0	635 950
Övriga rörelseintäkter	59 362	57 422
Försäkringsersättningar	55 388	73 113
Summa övriga rörelseintäkter	3 085 639	3 610 954



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-16 431 995	-2 980 519
Reparationer	-986 143	-1 436 349
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-596 752	-678 113
Arrendeavgifter	-96 374	-86 616
Försäkringspremier	-352 405	-293 671
Kabel- och digital-TV	-1 205 857	-35 076
Pcb/Radonsanering	-85 356	0
Återbäring från Riksbyggen	5 800	52 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 977	-16 955
Serviceavtal	-8 610	-4 003
Obligatoriska besiktningar	-228 883	-330 273
Bevakningskostnader	-26 285	-14 248
Snö- och halkbekämpning	-172 890	-39 669
Statuskontroll	-149 350	-319 819
Ersättningar till hyresgäster	0	-6 328
Drift och förbrukning, övrigt	-30 120	-16 006
Förbrukningsinventarier	-33 260	-68 386
Fordons- och maskinkostnader	-12 534	-673
Vatten	-1 710 317	-1 462 647
Fastighetsel	-1 918 325	-2 165 635
Hushållsel	-185 180	0
Uppvärmning	-3 560 192	-3 552 595
Sophantering och återvinning	-712 441	-826 335
Förvaltningsarvode drift	0	-1 454
Summa driftskostnader	-28 521 445	-14 282 869



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-4 973 404	-4 777 821
IT-kostnader	-34 722	-956 306
Arvode, yrkesrevisorer	-28 063	-22 188
Övriga förvaltningskostnader	-16 301	-44 598
Kreditupplysningar	-7 580	-3 674
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-116 457	-74 025
Representation	-4 152	0
Kontorsmateriel	-20 408	0
Telefon och porto	0	-668
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-300	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-22 140	-22 140
Köpta tjänster	-5 811	-5 774
Konsultarvoden	0	-101 549
Bankkostnader	-16 284	-14 591
Övriga externa kostnader	-432	-432
Summa övriga externa kostnader	-5 246 053	-6 024 454

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-197 001	-189 667
Sammanträdesarvoden	-45 000	-51 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-46 200	-44 600
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-83 836	-78 800
Summa personalkostnader	-372 337	-364 067

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-3 688 136	-3 689 665
Avskrivning Installationer	-903 055	-623 975
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 591 191	-4 313 639

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	14 720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	14 720

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	5 476
Ränteintäkter från likviditetsplacering	508 225	480 704
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 865	1 476
Övriga ränteintäkter	9 254	7 039
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	519 344	494 694

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 674 464	-2 992 205
Övriga räntekostnader	-3 501	-1 444
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 677 965	-2 993 649

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 146 032	16 146 032
Mark	551 968	551 968
Tillkommande utgifter	233 214 474	233 214 474
Anslutningsavgifter	281 896	281 896
Markanläggning	378 923	378 923
	250 573 293	250 573 293
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	250 573 293	250 573 293

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-16 146 032	-16 146 032
Anslutningsavgifter	-281 896	-281 896
Tillkommande utgifter	-110 718 887	-107 029 220
Markanläggningar	-378 923	-378 923
	-127 525 738	-123 836 071

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-3 688 136	-3 689 665
	-3 688 136	-3 689 665

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-131 213 874	-127 525 736
---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

119 359 419	123 047 556
--------------------	--------------------

Varav

Mark	551 968	551 968
Tillkommande utgifter	118 807 451	122 495 588

Taxeringsvärden

Bostäder	310 000 000	310 000 000
Lokaler	2 474 000	2 474 000

Totalt taxeringsvärde

	312 474 000	312 474 000
<i>varav byggnader</i>	<i>230 357 000</i>	<i>230 357 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>82 117 000</i>	<i>82 117 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	359 711	359 711
Installationer	16 155 358	5 264 391
	16 515 069	5 624 102
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	10 890 967
	0	10 890 967
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 515 069	16 515 069

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-359 710	-359 710
Installationer	-1 737 857	-1 113 882
	-2 097 567	-1 473 592

Årets avskrivningar

Installationer	-903 055	-623 975
	-903 055	-623 975

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-359 710	-359 710
Installationer	-2 640 912	-1 737 856

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-3 000 622	-2 097 566
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

13 514 446	14 417 501
-------------------	-------------------

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	13 514 446	14 417 501



Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	738 000	738 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	738 000	738 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 381	6 563
Kundfordringar	2 689	4 275
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 070	10 838

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	9 854	0
Skattekonto	232 192	222 938
Momsfordringar	0	1 130 461
Summa övriga fordringar	242 046	1 353 399

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	406 483	352 405
Förutbetald kabel-tv-avgift	302 400	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	342 233	431 561
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 051 116	783 966

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	3 932	3 932
Bankmedel	12 176 183	18 441 217
Transaktionskonto	1 594 021	4 105 875
Summa kassa och bank	13 774 136	22 551 024

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	129 881 589	131 908 297
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 087 456	-60 054 588
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-832 500	-2 026 708
Långfristig skuld vid årets slut	68 961 633	69 827 001



Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,19%	2025-01-30	26 700 796,00	0,00	603 408,00	26 097 388,00
SBAB	1,18%	2025-02-12	11 420 990,00	0,00	140 000,00	11 280 990,00
SBAB	0,89%	2025-11-14	8 400 000,00	0,00	200 000,00	8 200 000,00
SBAB	0,89%	2025-11-14	14 609 078,00	0,00	100 000,00	14 509 078,00
SBAB	2,82%	2026-09-14	7 000 000,00	0,00	160 000,00	6 840 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-09-30	6 534 375,00	0,00	212 500,00	6 321 875,00
STADSHYPOTEK	2,38%	2026-12-01	14 550 000,00	0,00	100 000,00	14 450 000,00
SWEDBANK	1,13%	2026-12-22	11 245 000,00	0,00	260 000,00	10 985 000,00
SWEDBANK	2,68%	2026-12-22	12 818 000,00	0,00	0,00	12 667 200,00
SBAB	3,47%	2027-11-12	18 630 058,00	0,00	100 000,00	18 530 058,00
Summa			131 908 297,00	0,00	2 026 708,00	129 881 589,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 lån om 60 087 456 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	1 066 436	198 790
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	125 855
Summa leverantörsskulder	1 066 436	324 645

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	55 564
Summa skatteskulder	0	55 564

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	2 012 368	2 466 432
Skuld för moms	154 947	-32 114
Skuld sociala avgifter och skatter	76 397	80 134
Avräkning hyror och avgifter	241	361
Clearing	6 333	14 439
Summa övriga skulder	2 250 286	2 529 251

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	298 587	322 773
Upplupna elkostnader	254 082	544 403
Upplupna värmekostnader	462 400	831 658
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 710 992	2 351 023
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 726 061	4 049 857

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	177 126 900	177 126 900



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Pontus Lord

Linda Karlsson

Lars Lithén

Helena Engström

Johanna Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström, Ernst & Young AB

Carina Cerafiani
Förtroendevald revisor

Per Josefsson
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Hagtorpet org.nr 732400-2125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Hagtorpet för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den Förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Hagtorpet för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kalmar den dag som framgår av elektronisk signatur

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Per Josefsson
Förtroendevald revisor

Carina Cerafiani
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	28 521 445	14 282 869
Övriga externa kostnader	5 246 053	6 024 454
Personalkostnader	372 337	364 067
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 591 191	4 313 639
Finansiella poster	3 158 622	2 484 235
Summa kostnader	41 889 649	27 469 264



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	0	1 454
Pcb/radon	85 356	0
Rabatt/återbäring från RB	-5 800	-52 500
Systematiskt brandskyddsarbete	23 977	16 955
Serviceavtal	8 610	4 003
Obligatoriska besiktningsskostnader	100 000	0
Hissbesiktning	128 883	330 273
Statuskontroll	149 350	319 819
Bevakningskostnader jour	26 285	14 248
Snö- och halkbekämpning	172 890	39 669
Rep bostäder utg för köpta tj	41 457	26 419
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	3 981	0
Rep lokaler utg för köpta tj	15 895	23 356
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	21 861
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	174 793	38 376
Rep installationer utg för köpta tj	13 379	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	118 904	99 616
Rep install utg för köpta tj Värme	27 206	28 062
Rep install utg för köpta tj Ventilation	58 016	10 854
Rep install utg för köpta tj El	49 781	27 122
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	3 069	2 013
Rep install utg för köpta tj Hissar	247 224	796 839
Rep install utg för köpta tj Låssystem	10 904	12 175
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	4 616	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	17 775	5 766
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	17 010	14 772
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	7 158
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	27 589	9 053
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	27 863	1 619
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1 119
Övriga Reparationer	0	11 859
Försäkringsskador	126 684	298 310
UH lokaler utg för mtrl inköp	0	271 778
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	12 684
UH installationer utg för mtrl inköp	0	89 522
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	101 995	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	221 125
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	2 385 410
UH installationer utg för köpta tj Hissar	16 330 000	0
Fastighetsel	1 918 325	2 165 635
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	185 180	0
Uppvärmning	3 529 546	3 552 595
Fjärrvärme	30 646	0
Vatten	1 710 317	1 462 647
Avfallshantering	694 218	820 235
Hyra container	18 223	6 100
Fastighetsförsäkring	352 405	293 671
Ersättningar till hyresgäster	0	6 328
Arrendeavgifter	96 374	86 616
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	1 205 857	35 076
Övriga fastighetskostnader	30 120	16 006
Fastighetsskatt	596 752	678 113
Förbrukningsinventarier	12 025	3 464
Förbrukningsmaterial	21 235	64 922
Övriga kostnader för transportmedel	12 534	673
Summa driftkostnader	28 521 445	14 282 869

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	28 299 kr/kvm	28 299 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Arrendeavgifter	3	3
Avfallshantering	25	29
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	43	1
El	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	68	77
Fastighetsförsäkring	12	10
Fastighetsskatt	21	24
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fjärrvärme	1	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	2
Försäkringsskador	4	11
Hissbesiktning	5	12
Hyra container	1	0
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	7	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	4	0
Pcb/radon	3	0
Personbilskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	1	1
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6	1
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	2	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	9	28
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	1	1
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1	0
Rep och UH av inventarier verktyg o datorer mm	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	6	1
Statuskontroll	5	11

Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	4	0
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	577	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	8
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	84
UH installationer utg för mtrl inköp	0	3
UH lokaler utg för köpta tj	0	0
UH lokaler utg för mtrl inköp	0	10
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Uppvärmning	125	126
Utemiljö extra	0	0
Vatten	60	52
Övriga fastighetskostnader	1	1
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	1 007,86	504,71

RB BRF Hagtorpet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Hagtorpet i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557542611248

Document

Årsredovisning
Main document
37 pages
Initiated on 2025-03-26 15:21:45 CET (+0100) by Robin Nicklasson (RN)
Finalised on 2025-04-03 09:33:23 CEST (+0200)

Initiator

Robin Nicklasson (RN)
Riksbyggen
robin.x.nicklasson@riksbyggen.se

Signatories

Pontus Lord (PL)
BRF Hagtorpet
pontuslord@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PONTUS MATTIAS LORD"
Signed 2025-03-28 06:53:35 CET (+0100)

Linda Karlsson (LK)
BRF Hagtorpet
lindakar@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Susanne Linda Marie Karlsson"
Signed 2025-03-26 21:16:43 CET (+0100)

Lars Lithén (LL)
BRF Hagtorpet
lithen.lars@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Lithén"
Signed 2025-03-26 18:28:25 CET (+0100)

Helena Engström (HE)
BRF Hagtorpet
helenaen01@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HELENA ENGSTRÖM"
Signed 2025-03-27 12:37:32 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557542611248

Johanna Persson (JP) BRF Hagtorpet <i>johanna.persson@riksbyggen.se</i>  <i>The name returned by Swedish BankID was "JOHANNA PERSSON"</i> <i>Signed 2025-03-26 22:09:22 CET (+0100)</i>	Carina Cerafiani (CC) BRF Hagtorpet <i>amiraccam@gmail.com</i>  <i>The name returned by Swedish BankID was "A Carina C A M Cerafiani"</i> <i>Signed 2025-03-28 08:34:11 CET (+0100)</i>
Per Josefsson (PJ) BRF Hagtorpet <i>pellejosefsson@hotmail.com</i>  <i>The name returned by Swedish BankID was "PER JOSEFSSON"</i> <i>Signed 2025-03-30 16:08:20 CEST (+0200)</i>	Franz Lindström (FL) EY <i>franz.lindstrom@se.ey.com</i>  <i>The name returned by Swedish BankID was "Franz Robert Nicholaus Lindström"</i> <i>Signed 2025-04-03 09:33:23 CEST (+0200)</i>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

