

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HAGEN

Org.nr: 712800-0267

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGEN, organisationsnummer 712800-0267, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Botkyrka

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-02-10.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-11-06.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Joakim Sjöberg	
Ledamot	Elisabeth Petzelius	
Ledamot	Tommy Bouchibane	
Ledamot	Tommy Lundblad	
Ledamot	Marina Stadholm	Avgick som kassör oktober 2025.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Sverker Carlsson
	Rävisor

Valberedning

Valberedningen har bestått av Frida Werell (sammankallande) och Theresia Ögren.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.
På stämman deltog 28 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning
Trappstädning
Utemiljö

Leverantör

allabrf.se
Hebe Städ & Fastighetsservice AB
Hebe Städ & Fastighetsservice AB
Silveraxet Mark & Trädgård AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Tumba 8:14

Fastigheten Tumba 8:14 består av sex hus med totalt 135 bostadsrätter, en hyreslägenhet och en lokal. Till fastigheten hör garageplatser, p-platser med och utan motorvärmarruttag, laddning av el och hybridbilar, gemenskapsutrymmen som bastu, samt två samlingslokaler, varav en med möjlighet till övernattnng.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Byggnadsår: 1974

Totalyta (m²): **8 800.7**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	14
2 rok	47
3 rok	67
4 rok	4
5 rok	3
Summa	135

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
3 rok	1
Summa	1

Totalt antal bostadslägenheter: **136**

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

Antal

1

Garage och P-platser

Antal platser

153

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, uppdateras löpande.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört/planerat underhåll

År

Byte av portar/entrepertier samt installation av ett elektroniskt passersystem. Byte till LED-belysning vid traktorgaraget	2018
OVK-arbetet slutfördes. Stamspolning i samtliga fastigheter, Sprickor i fasaden har åtgärdats.	2019
Radonsugar har installerats i 3 portar och mätningarna fortsätter.	2021
Spolning av värmesystem och byte av komponenter i undercentral	2022
Spolning av värmesystem och ny styrenhet för undercentral	2023
Projekt Elstolpar för laddning av bilar genomfört	2024
Belysning utanför portar bytta	2024
Injustering av värmesystemet utfördes	2024
Byte av termostat och ventiler i alla lägenheter	2024
Ny belysning utmed sjön	2024
Asfaltering ska genomföras i hela området	2025
Religning av liggande stammar genomförst	2025
Källardörrar byts till brandklassade	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som ett första steg mot anpassning av K3 är avskrivningarna omräknade i årets redovisning.

Avgiftsändringar

Med anledning av tidigare investeringar i fastigheten och framtida behov så beslutade styrelsen att höja avgiften med fem procent (5%) för alla medlemmar från och med januari 2026.

Medlemsinformation

En städdag på våren och en på hösten med lättare lunch anordnades.

Vävgruppen fortsatte sin verksamhet under hela året.

11 nummer av medlemsinfo har delats ut i brevlådorna till medlemmarna.

173 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 10 överlåtelser skett.

12 medlemmar har utträtt ur föreningen.

15 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 176

176 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	6 643	6 367	5 926	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 541	- 1 398	- 317	- 425
Soliditet ¹ , %	8	10	13	13
Räntekänslighet	8.2	7.4	7.4	7.1
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	87	90	91

Bostadsrätten, kr

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	670	638	614	580
Skuldsättning / kvm totalyta	5 460	4 697	4 468	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 471	4 707	4 477	4 560
Energikostnad / kvm	230	240	205	179
Sparande / kvm	17	29	88	144

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	863 035	1 114 589	4 215 652	- 1 398 246	4 795 030
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		400 101	-400 101		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-48 671	48 671		0
Balanseras i ny räkning			- 1 398 246	1 398 246	0
Årets resultat				- 540 723	- 540 723
Belopp vid årets utgång	863 035	1 466 019	2 465 976	- 540 723	4 254 307

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 465 976
Årets resultat	- 540 723
Totalt	1 925 253

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	400 101
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 241 810
Balanseras i ny räkning	1 766 962
Totalt	1 925 253

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag räntekostnader och ökade avskrivningar som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	6 643 368	6 366 587
Övriga rörelseintäkter		474 375	87 784
Summa rörelseintäkter		7 117 743	6 454 371
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-4 333 613	-5 091 618
Administration och förvaltning	4	-352 580	-382 610
Personalkostnader	5	-270 254	-325 471
Avskrivningar		-916 159	-736 288
Summa rörelsekostnader		-5 872 606	-6 535 987
RÖRELSERESULTAT		1 245 137	-81 616
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-318	51 786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 785 542	-1 368 416
Summa finansiella poster		-1 785 860	-1 316 630
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-540 723	-1 398 246
RESULTAT FÖRE SKATT		-540 723	-1 398 246
ÅRETS RESULTAT		-540 723	-1 398 246

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	52 683 743	46 048 308
Inventarier, verktyg och installationer	8	160 614	10 337
Summa materiella anläggningstillgångar		52 844 357	46 058 645
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 800	1 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 846 157	46 060 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	263 434	259 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 800	139 383
Kundfordringar		792 019	1 291 859
Summa kortfristiga fordringar		1 121 253	1 690 617
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 296 352	828 628
Summa kassa och bank		1 296 352	828 628
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 417 605	2 519 245
SUMMA TILLGÅNGAR		55 263 762	48 579 690

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		863 035	863 035
Fond för yttre underhåll		1 466 019	1 114 589
Summa bundet eget kapital		2 329 054	1 977 624
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 465 976	4 215 652
Årets resultat		-540 723	-1 398 246
Summa fritt eget kapital		1 925 253	2 817 406
SUMMA EGET KAPITAL		4 254 307	4 795 030
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	29 500 767	9 289 588
Summa långfristiga skulder		29 500 767	9 289 588
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		29 500 767	9 289 588
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 645 423	32 130 691
Leverantörsskulder		1 218 632	607 923
Skatteskulder		12 716	27 125
Övriga skulder		92 632	-30 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 539 285	1 759 955
Summa kortfristiga skulder		21 508 688	34 495 072
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		21 508 688	34 495 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 263 762	48 579 690

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 245 137	-81 616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	916 159	736 288
Summa	2 161 296	654 672
Erhållen ränta	-318	51 786
Erlagd ränta	-1 785 542	-1 368 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	375 436	-661 958
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	569 363	-1 582 870
Förändring av rörelseskulder	498 884	1 220 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 443 683	-1 023 887
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets investeringar	-7 701 871	-3 629 446
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 701 871	-3 629 446
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-774 089	-481 071
Upptag nya lån	7 500 000	2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 725 911	2 018 929
Årets kassaflöde	467 723	-2 634 404
Likvida medel vid årets början	828 628	3 463 032
Likvida medel vid årets slut	1 296 351	828 628

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader- Stomme och grund	100
Byggnad - Stambyte och relining	100
Byggnad - Fönsterbyte	100
Byggnad - Tak	30
Byggnad - VVS och Värme	30
Byggnad - El och installationer (inkl. laddstolpar)	10-40
Byggnad - Huskompletteringar (dörrar, låssystem, skyddsrum)	20-40
Markanläggningar (asfaltering, parkarmatur)	15-25
Maskiner (tvättmaskiner, värmepump m.m.)	10-12

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

5 896 549

5 615 574

Hyresintäkter

Bostäder

70 512

67 164

Lokaler

60 090

59 732

Garage och p-platser

541 810

548 260

Övriga hyresintäkter

18 400

5 600

690 812

680 756

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

20 267

17 766

Avgift andrahandsupplåtelse

4 000

0

Gästlägenhet

4 500

11 800

Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster

3 500

2 000

Övriga intäkter

23 740

38 693

56 007

70 258

Totalt nettoomsättning

6 643 368

6 366 587

Not 3. Operativ drift och underhåll

2025

2024

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

267 500

568 633

Uppvärmning

1 394 998

1 223 145

Vatten och avlopp

369 978

326 182

Sophämtning

363 302

364 168

2 395 778

2 482 128

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningskostnader

74 921

26 138

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

333 111

306 825

Fastighetsstäd

263 060

225 125

Trädgårdsskötsel

281 474

369 062

Snöröjning/sandning

10 981

98 645

Övriga köpta tjänster

37 500

17 473

926 126

1 017 130

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

225 508

183 625

Övriga driftkostnader

Försäkring

117 177

114 290

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

238 024

225 350

355 201

339 640

Reparationer

Reparationer

114 268

994 286

Underhåll

Underhåll

241 810

48 670

Totalt operativ drift och underhåll

4 333 613

5 091 618

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	16 700	9 479
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	109 469	107 183
Extra ekonomisk förvaltning	71 859	62 316
	181 328	169 499
Revision		
Revisionsarvode	20 175	76 844
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	16 438	16 652
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	48 463	74 257
Bankkostnader	2 279	6 910
Övriga kostnader	67 196	28 969
	117 938	110 135
Totalt administration och förvaltning	352 580	382 610

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	210 000	210 000
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	41 367
Sociala kostnader	60 254	68 750
Övriga personalkostnader	0	5 354
	60 254	115 471
Totalt personalkostnader	270 254	325 471

Not 6. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	48 838 500	45 500 000
Summa:	48 838 500	45 500 000

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	64 860 919	61 231 473
Inköp	7 701 871	3 629 446
Omklassificeringar	-175 650	0
Utgående anskaffningsvärden	72 387 140	64 860 919
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 18 812 611	- 18 200 361
Årets avskrivningar	- 890 786	- 612 250
Utgående avskrivningar	-19 703 397	-18 812 611
Utgående redovisat värde	52 683 743	46 048 308
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	89 269 000	93 274 400
Taxeringsvärde mark	29 087 000	40 093 000
	118 356 000	133 367 400

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 012 831	2 012 831
Inköp	175 650	0
Utgående anskaffningsvärden	2 188 481	2 012 831
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 002 494	- 1 878 456
Årets avskrivningar	- 25 373	- 124 038
Utgående avskrivningar	- 2 027 867	- 2 002 494
Utgående redovisat värde	160 614	10 337

Not 9. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 901	100
Avräkningskonto ABRF	242 533	259 275
Summa	263 434	259 375

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB 615	2028-11-22	2,98 %	12 885 268	12 885 268
SBAB 704	2026-09-22	2,90 %	7 751 518	8 161 518
SBAB 935	2027-04-16	3,22 %	9 220 499	9 289 588
SBAB 668	2026-07-17	2,67 %	8 425 155	8 590 155
SBAB 170	2026-10-01	3,01 %	2 468 750	2 493 750
SBAB 287	2029-11-22	3,09 %	7 395 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			48 146 190	41 420 279
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 645 423	-32 130 691
			29 500 767	9 289 588

Underskrifter

Botkyrka enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20

Joakim Sjöberg
Ordförande

Elisabeth Petzelius
Ledamot

Tommy Bouchibane
Ledamot

Tommy Lundblad
Ledamot

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

Rävisor
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 19:06

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren · 06.05.2026 15:49

DOCUMENT ID:

SkFyPaOC-e

ENVELOPE ID:

S1YJD600Ze-SkFyPaOC-e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HA
GEN.pdf

16 pages

SHA-512:

a002bdf1219a7af34f878dca22125e0f03b878ebca67e10
0746d1a16fb4daffe5dc06ad3cf68efcfa56f7d911e60eb1
6d739fab6d72eee403904a4a6ce18d4cc

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TOMMY GUNNAR LUNDBL AD tommy.l@brfhagen.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:54 06.05.2026 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/25) IP: 94.234.76.164
JOAKIM INGVAR BERTIL SJ ÖBERG joakim@brfhagen.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:55 06.05.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/07/24) IP: 94.191.136.143
Tommy Bouchibane tommy@brfhagen.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:26 06.05.2026 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/12) IP: 155.4.21.117
ELISABETH PETZELIUS elisabeth@brfhagen.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 18:36 06.05.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/08/08) IP: 94.191.137.47
SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:06 06.05.2026 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/16) IP: 37.46.171.234

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed