

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Hagaberg i Linköping

769611-3534



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hagaberg i Linköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Eldvaken 7, Linköping	2006	Linköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Östgöta

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 6 702 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 610 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Gisslander	Ordförande
Mikael Lindgren	Sekreterare
Jan Olov Hedlund	Styrelseledamot
Joannis Gregoriades	Styrelseledamot
Kerstin Margareta Cervin	Styrelseledamot
Lena Hellman	Styrelseledamot
Marie Inger Christina Eklund	Styrelseledamot

Valberedning

Lenka Granath och Marina Perdiki-Gregoriadi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av Cervin, Kerstin Margareta + Gisslander, Ulf Bertil + Hedlund, Jan Olov + Lindgren, Per Mikael

Revisorer

Jens Weine Torstensson Internrevisor
Niclas Wärenfeeldt Extern revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades och sträcker sig fram till . Underhållsplanen uppdaterades .

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Förnyelse av innergården
Tvätt och målning av fasader som vetter mot norr, lagning och fogning av balkonger.
- 2024** ● Uppdatering av programvara för nödtelefoner i hissar till 4G
- 2025** ● Byte av armaturer för belysning på innergården

Planerade underhåll

- 2027** ● Slätputs, 2 ggr strykning
- 2031** ● Ny takpapp
- 2036** ● Målning trapphus
- 2042** ● Slätputs, omputsning 25 % av ytan

Avtal med leverantörer

Administrativ förvaltning	Nabo
Bredband	Telenor
Fastighetsskötsel	HSB Östergötland
Garageport	Assa Abloy
Hissar	Kone
Tömning av återvinningskärl	Stena Recycling
Tömning av kärl för hushållssopor, vatten, el och fjärrvärme	Tekniska Verken
TV	Tele2

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hagabergs samfällighet, med en andel på 7.56%.

Samfälligheten förvaltar gator, gatubelysning, snöröjning, gräsytor.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har följande bilplatser:

60 garageplatser varav 8 med laddbox

6 garageplatser för MC

24 parkeringsplatser utomhus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 5 % från och med 2025-01-01

Enligt styrelsens beslut höjdes hyror för garage- och parkeringsplatser med 5 % från och med 2025-01-01

Under räkenskapsåret har 1 628 000 kronor amorterats på föreningens lån

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Avtal har tecknats md Tekniska Verken för styrning av temperatur i lägenheterna. Ersätter avtal med Kiona.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 103 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 605 633	5 334 044	5 063 000	4 975 258
Resultat efter fin. poster	-659 676	463 388	713 892	-12 917
Soliditet (%)	74	74	73	66
Yttre fond	3 360 532	2 172 532	984 532	627 532
Taxeringsvärde	175 470 000	173 000 000	173 000 000	173 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	762	726	687	674
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	89,7	90,3	90,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 300	6 555	6 785	6 960
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 548	5 773	5 976	6 129
Sparande / kvm totalyta, kr	212	219	244	299
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	17	15	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	85	80	73	66
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	21	20	18	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	121	118	107	100
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	2,67	1,65	0,92
Räntekänslighet (%)	8,27	9,03	9,88	10,33

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 29 262 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningens ökade avskrivningar med K3 ger ett negativt resultat, men föreningen uppvisar ett starkt sparande nyckeltal som gör det möjligt att finansiera framtida underhåll och finansiella åtaganden utan problem.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	85 060 000	-	-	85 060 000
Fond, yttre underhåll	2 172 532	-	1 188 000	3 360 532
Uppskrivningsfond	31 300 000	-	-	31 300 000
Balanserat resultat	7 221 986	463 388	-1 188 000	6 497 374
Årets resultat	463 388	-463 388	-659 676	-659 676
Eget kapital	126 217 906	0	-659 676	125 558 230

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 497 374
Årets resultat	-659 676
Totalt	5 837 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 188 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-22 715
Balanseras i ny räkning	4 672 413
	5 837 698

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 605 633	5 334 044
Övriga rörelseintäkter	3	42 430	85 345
Summa rörelseintäkter		5 648 063	5 419 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 461 011	-2 310 329
Övriga externa kostnader	9	-204 012	-198 765
Personalkostnader	10	-145 073	-135 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 248 751	-1 205 148
Summa rörelsekostnader		-5 058 847	-3 850 034
RÖRELSERESULTAT		589 216	1 569 355
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 554	89 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 297 446	-1 195 024
Summa finansiella poster		-1 248 891	-1 105 967
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-659 676	463 388
ÅRETS RESULTAT		-659 676	463 388

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	164 286 756	166 535 507
Summa materiella anläggningstillgångar		164 286 756	166 535 507
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	103 026	103 026
Summa finansiella anläggningstillgångar		103 026	103 026
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		164 389 782	166 638 533
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-6 410	15 927
Övriga fordringar	14	1 981 521	2 216 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	176 193	170 954
Summa kortfristiga fordringar		2 151 304	2 403 866
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 076 084	2 034 670
Summa kassa och bank		2 076 084	2 034 670
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 227 388	4 438 536
SUMMA TILLGÅNGAR		168 617 170	171 077 069

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 060 000	85 060 000
Uppskrivningsfond		31 300 000	31 300 000
Fond för yttre underhåll		3 360 532	2 172 532
Summa bundet eget kapital		119 720 532	118 532 532
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 497 374	7 221 986
Årets resultat		-659 676	463 388
Summa fritt eget kapital		5 837 698	7 685 374
SUMMA EGET KAPITAL		125 558 230	126 217 906
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	39 882 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder		39 882 000	13 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	2 338 000	30 430 000
Leverantörsskulder		95 737	169 813
Skatteskulder		32 988	10 572
Övriga kortfristiga skulder		38 709	44 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	671 506	704 058
Summa kortfristiga skulder		3 176 940	31 359 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 617 170	171 077 069

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	589 216	1 569 355
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 248 751	1 205 148
	2 837 967	2 774 503
Erhållen ränta	48 554	89 057
Erlagd ränta	-1 313 194	-1 124 407
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 573 327	1 739 153
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 012	152 686
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-74 475	-88 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 519 864	1 803 442
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	29 116 000	0
Amortering av lån	-30 826 000	-1 546 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 710 000	-1 546 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-190 136	257 442
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 243 944	3 986 502
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 053 808	4 243 944

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hagaberg i Linköping är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,88 %
Yttertak	14,75 %
Fasader	5,90 %
Balkonger	3,54 %
Fönster	2,95 %
Stamledningar VA	2,95 %
Stamledningar Värme	1,47 %
Styr & övervakning	8,85 %
Ventilation	8,85 %
El	2,95 %
Hissar	4,42 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 076 300	4 834 572
Hysesintäkter, p-platser	475 555	456 039
Övriga intäkter	24 516	15 412
El	29 262	28 021
Summa	5 605 633	5 334 044

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	31 334	47 751
Utdelning försäkringsbolag	11 096	10 040
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	27 554
Summa	42 430	85 345

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	468 627	450 182
Städning	0	6 194
Besiktning och service	175 498	198 803
Trädgårdsarbete	15 750	9 862
Snöskottning	10 320	15 693
Summa	670 195	680 734

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	35 831	33 266
Underhåll	79 887	0
Bostäder	4 000	0
Bostäder VVS	0	1 759
Tvättstuga	15 329	0
Trapphus/port/entr	0	1 238
Soprum/miljöanläggning	0	8 362
Dörrar och lås/porttele	28 709	19 861
Värme	31 250	0
Ventilation	6 440	4 572
El	0	3 625
Hissar	0	36 159
Balkonger	4 862	0
Gård/markytor	0	35 997
Garage och p-platser	35 056	42 330
Summa	241 364	187 169

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Balkonger	19 459	0
Staket/grind/terrass	3 256	0
Summa	22 715	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	124 114	131 420
Uppvärmning	643 262	612 182
Vatten	157 039	154 527
Sophämtning	136 898	135 215
Summa	1 061 313	1 033 344

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	106 505	101 065
Kabel-TV	35 348	35 332
Bredband	102 000	102 000
Övrigt	26 654	24 587
Samfällighet	52 985	33 990
Fastighetsskatt	141 932	112 108
Summa	465 424	409 082

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 819	12 182
Övriga förvaltningskostnader	80 322	77 944
Juridiska kostnader	2 214	2 113
Revisionsarvoden	21 745	20 710
Ekonomisk förvaltning	64 712	61 732
Medlems- & föreningsavg	31 200	24 084
Summa	204 012	198 765

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	68 960	61 254
Löner, arbetare	54 805	48 375
Sociala avgifter	20 237	25 140
Övriga personalkostnader	1 071	1 023
Summa	145 073	135 792

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 296 999	1 194 880
Övriga räntekostnader	447	143
Summa	1 297 446	1 195 024

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	182 340 688	182 340 688
Årets inköp	1	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	182 340 688	182 340 688
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 805 180	-14 600 032
Årets avskrivning	-2 248 752	-1 205 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 053 932	-15 805 180
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	164 286 756	166 535 507
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 000 000</i>	<i>45 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 470 000	128 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	45 000 000
Summa	175 470 000	173 000 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Andel i samfällighet	102 526	102 526
Medelme HSB Östergötland	500	500
Summa	103 026	103 026

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 797	7 711
Nabo Klientmedelskonto	1 020 642	1 139 727
Nabo räntekonto	957 082	1 069 547
Summa	1 981 521	2 216 985

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 940	14 505
Försäkringspremier	109 700	106 505
Kabel-TV	8 839	8 837
Bredband	17 000	17 000
Förvaltning	27 714	24 107
Summa	176 193	170 954

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-03-28	3,76 %	13 500 000	13 500 000
Danske Bank	2027-04-30	2,83 %	14 550 000	14 850 000
Danske Bank	2026-03-30	3,00 %	14 170 000	15 580 000
Summa			42 220 000	43 930 000
Varav kortfristig del			2 338 000	30 430 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 080 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 067	41 241
El	11 179	14 850
Uppvärmning	80 594	82 332
Utgiftsräntor	73 496	89 244
Vatten	12 925	13 130
Förutbetalda avgifter/hyror	476 245	463 261
Summa	671 506	704 058

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	65 931 000	65 931 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-02.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Linköping

Jan Olov Hedlund
Styrelseledamot

Joannis Gregoriades
Styrelseledamot

Kerstin Margareta Cervin
Styrelseledamot

Lena Hellman
Styrelseledamot

Marie Inger Christina Eklund
Styrelseledamot

Mikael Lindgren
Sekreterare

Ulf Gisslander
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Intern för föreningen
Jens Weine Torstensson
Revisor

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeeldt
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 14:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.03.2026 22:13

DOCUMENT ID:

SJ-4z_n3FWe

ENVELOPE ID:

H1NMun3tbx-SJ-4z_n3FWe

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Hagaberg i Linköping, 76961

1-3534 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

8f5bcd8a9919bda913bd771c28135faa15737359030e86

1eef32673431638360e0926e5f3f0c23bc7076fbc4e2c7a

59d6ed42c99438d10eb0728d99fd71d9e3b

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
1. MARIE INGER CHRISTINA EKLUND eklund8@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 07:33 10.03.2026 07:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.42.215
2. ULF GISSLANDER sekreterare@brf-hagaber g.se	 Signed Authenticated	10.03.2026 09:06 10.03.2026 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 85.227.198.110
3. Lena Hellman lena.hellman@hsb.se	 Signed Authenticated	10.03.2026 10:38 10.03.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.25.74
4. Mikael Lindgren ordforande@brf-hagaber g.se	 Signed Authenticated	10.03.2026 10:39 10.03.2026 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 85.227.199.244
5. JOANNIS GREGORIADES john.gregoriadis@gmail.c om	 Signed Authenticated	10.03.2026 12:22 10.03.2026 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.70.252.150
6. JAN OLOV HEDLUND janne.o.hedlund@gmail.c om	 Signed Authenticated	10.03.2026 12:41 10.03.2026 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.101.103
7. Kerstin Margareta Cervin kerstin.cervin@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 11:40 10.03.2026 20:59	eID Low	Swedish BankID IP: 159.26.108.116
8. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevi sion.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 08:59 16.03.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46
9. JENS WEINE TORSTENSS ON	 Signed	18.03.2026 14:40	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
jens.torstensson@gmail.com	Authenticated	17.03.2026 19:52	Low	IP: 85.227.199.113

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagaberg i Linköping, org.nr. 769611-3534

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagaberg i Linköping för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hagaberg i Linköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jens Torstensson
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 14:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.03.2026 22:13

DOCUMENT ID:

rymVzdh3Kbl

ENVELOPE ID:

HygVG_h2F-g-rymVzdh3Kbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSB Brf Hagaberg i Linköping 2025.
pdf

2 pages

SHA-512:

6ddb85c502419f3ff4c29d00207c63b5d581022a11b255
c8f05e71ae482430dcb133e5df7aa2d5d2f7787e1ece80c
caf94397dbd937c1da9949896d361ffa02c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	16.03.2026 08:59 16.03.2026 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46
2. JENS WEINE TORSTENSSON jens.torstensson@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2026 14:41 17.03.2026 19:53	eID Low	Swedish BankID IP: 85.227.199.113

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

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed

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