



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hagen 25

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. 18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Hagen 25 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-06-01. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-31 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hagen 25	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 782 kvm och 2 lokaler om 523 kvm. Byggnadens totalyta är 2 305 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Peter Göran Delore	Ordförande
Jonas Dicksen	Kassör
Mattias Vepsä	Sekreterare
Pernilla Thagaard	Styrelseledamot
Sally Delore	Styrelseledamot

Firmateckning

Ordförande och kassör

Revisorer

Peter Svensson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-15. Beslut om ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2016 ● Byte av hiss
- 2017 ● Råttstopp
- 2018 ● Tätat avrinning från dagvattenbrunn på taket
Ombyggnation av tätskikt till takterrass
- 2019 ● Byte av undercentral för varmvatten
- 2020 ● Relining av avloppstammar
- 2021 ● Slipat marmorgolv i entrén
- 2022 ● Slipat och lackat porten
Genomfört OVK. Ej godkänd.
- 2023 ● Pump för vattentryck installerad
Byte av dörrautomatik
Byte av brandklassat fönster i fläktrum
- 2024 ● Radonmätning utförd
Byte av innertak i entrén
- 2025 ● Fönsterbyte

Avtal med leverantörer

Brand och vattenkontroll	Anticimex
Drift och underhåll av hiss	Trygga Hiss AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Folksam
Fastighetsskötsel	HUTTA Fastighetsförvaltning
Internet och TV	Telia
Låssystem & dörröppnare	Larm & Passerkontroll AB
Snöskottning, tak	TJ Säkra Tak

Övrig verksamhetsinformation

Under året har vår bostadsrättsförening genomfört ett omfattande projekt som inkluderat fönsterbyte, renovering av markiser, reparation av fasadputs samt ommålning av hela fastigheten. För att finansiera detta projekt har föreningen lånat 4 miljoner kronor, varav 1,1 miljoner av detta lån har amorterats vid årets slut.

För att fortsätta erbjuda enkel och säker åtkomst till fastigheten via porten, har vi bytt ut dörrautomatik, som slits ut snabbt vid frekvent användning.

Enligt den upprättade underhållsplanen har även avloppsstammarna i hela huset spolats under verksamhetsåret.

För att minska vattenkostnaderna har vattenmätare installerats i restaurangen, som från och med detta verksamhetsår står för sin egen vattenförbrukning. Detta minskar kostnaderna för vatten för föreningen betydligt.

Efter ny rättspraxis gällande beräkning av moms relaterad till kommersiell verksamhet, kommer föreningen att retroaktivt från 2019 till 2024 få tillbaka ett betydande belopp för moms i samband med skatt. Utbetalning sker under 2026.

Föreningen har en stark ekonomi med ett gott kassaflöde och fortsätter att vara en öka bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Omförhandling av hyresavtal med Skönhetssalongen pågår, och förväntas avslutas under Q1 2026.

Övriga uppgifter

Stadgarna förändrades.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Under året har ingen överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 207 136	2 036 834	1 983 595	1 647 524
Resultat efter fin. poster	-1 326 200	321 575	428 694	283 138
Soliditet (%)	91	98	98	99
Yttre fond	973 742	726 163	459 112	381 710
Taxeringsvärde	89 391 000	89 017 000	68 610 000	68 610 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	491	491	491	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	29,5	33,5	41,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 619	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 252	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-542	238	275	295
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	24	12	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	127	158	122	107
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	98	54	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	279	187	165
Räntekänslighet (%)	3,30	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på byte av samtliga fönster i alla lägenheter, renovering av fasadputs mot Torkel Knutssongatan och S:t Paulsgatan och renovering av markiserna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	30 820 196	-	-	30 820 196
Upplåtelseavgifter	8 556 824	-	-	8 556 824
Fond, yttre underhåll	726 163	-20 594	268 173	973 742
Balanserat resultat	-2 491 177	342 169	-268 173	-2 417 181
Årets resultat	321 575	-321 575	-1 326 200	-1 326 200
Eget kapital	37 933 581	0	-1 326 200	36 607 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 149 008
Årets resultat	-1 326 200
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-268 173
Totalt	-3 743 381

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	61 999
Balanseras i ny räkning	-3 681 382

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	2 207 137	2 036 834
Övriga rörelseintäkter	3	760 310	572 982
Summa rörelseintäkter		2 967 446	2 609 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 881 786	-1 724 756
Övriga externa kostnader	9	-285 226	-234 039
Personalkostnader	10	-174 408	-170 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-588 855	-206 052
Övriga rörelsekostnader		-1 303 587	0
Summa rörelsekostnader		-4 233 862	-2 335 399
RÖRELSERESULTAT		-1 266 416	274 417
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 667	47 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-71 452	0
Summa finansiella poster		-59 785	47 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 326 200	321 575
ÅRETS RESULTAT		-1 326 200	321 575

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	37 904 454	35 930 867
Summa materiella anläggningstillgångar		37 904 454	35 930 867
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 907 254	35 933 667
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59 623	49 175
Övriga fordringar	15	1 513 851	1 613 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	647 187	52 288
Summa kortfristiga fordringar		2 220 661	1 714 772
Kassa och bank			
Kassa och bank		1	1 019 941
Summa kassa och bank		1	1 019 941
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 220 662	2 734 713
SUMMA TILLGÅNGAR		40 127 916	38 668 380

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 377 020	39 377 020
Fond för yttre underhåll		973 742	726 163
Summa bundet eget kapital		40 350 762	40 103 183
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 417 181	-2 491 177
Årets resultat		-1 326 200	321 575
Summa ansamlad förlust		-3 743 381	-2 169 602
SUMMA EGET KAPITAL		36 607 381	37 933 581
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 856 500	0
Summa långfristiga skulder		2 856 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	29 000	0
Leverantörsskulder		83 438	110 086
Skatteskulder		267 868	251 158
Övriga kortfristiga skulder		12 281	98 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	271 449	275 057
Summa kortfristiga skulder		664 035	734 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 127 916	38 668 380

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 266 416	274 417
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	1 303 587	0
Årets avskrivningar	588 855	206 052
	626 026	480 469
Erhållen ränta	18 986	39 840
Erlagd ränta	-63 781	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	581 231	520 309
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-928 839	-35 197
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-107 436	92 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-455 044	577 655
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 866 028	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 866 028	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 100 000	0
Amortering av lån	-1 214 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 885 500	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 435 572	577 655
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 372 162	1 794 506
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	936 589	2 372 162

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hagen 25 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,27 %
Yttertak	5,34 %
Fasader	1,70 %
Balkonger	2,00 %
Fönster	1,70 %
Stamledningar VA	1,78 %
Stamledningar Värme	3,34 %
Styr & övervakning	3,21 %
Ventilation	5,34 %
El	26,71 %
Hissar	3,08 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	874 368	874 368
Hysesintäkter lokaler, moms	1 080 960	1 064 208
Deb. fastighetsskatt, moms	102 864	81 276
Vatten, moms	12 281	14 351
Kallvatten, moms	44 905	0
Dröjsmålsränta	386	539
Pantsättningsavgift	588	286
Överlåtelseavgift	0	1 313
Administrativ avgift, moms	588	245
Administrativ avgift	441	245
Vidarefakturerade kostnader	89 754	0
Öres- och kronutjämning	2	3
Summa	2 207 137	2 036 834

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	31 634	93
Försäkringsersättning	0	572 889
Återbäring försäkringsbolag	154 649	0
Återvunnen moms	574 027	0
Summa	760 310	572 982

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	36 083	23 757
Larm och bevakning	733	0
Besiktningar	17 501	0
Hissbesiktning	2 135	2 220
Brandskydd	17 885	2 986
Serviceavtal	28 199	4 713
Serviceavtal, hissar	1 230	0
Förbrukningsmaterial	834	223
Summa	104 600	33 900

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	25 459	16 804
Tvättstuga	7 916	1 975
Dörrar och lås/porttele	22 200	10 148
VVS	35 895	15 931
Värmeanläggning/undercentral	0	28 241
Ventilation	0	-2 460
Elinstallationer	13 496	19 455
Hissar	0	8 256
Tak	5 772	5 961
Fönster	804 261	4 970
Vattenskada	0	591 443
Skador/klotter/skadegörelse	0	26 468
Summa	914 999	727 190

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	20 594
Fasader	61 999	0
Summa	61 999	20 594

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	72 751	55 242
Uppvärmning	291 944	363 810
Vatten	154 983	225 093
Sophämtning/renhållning	33 790	46 664
Grovsopor	9 207	2 673
Summa	562 674	693 481

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 752	62 507
Kabel-TV	6 842	0
Bredband	45 082	61 069
Fastighetsskatt	141 838	126 030
Korr. fastighetsskatt	0	-15
Summa	237 513	249 591

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	655	0
Tele- och datakommunikation	2 664	3 172
Juridiska åtgärder	100 037	17 947
Inkassokostnader	3 563	996
Revisionsarvoden extern revisor	22 200	0
Fritids och trivselkostnader	9 559	9 239
Föreningskostnader	4 333	920
Förvaltningsarvode enl avtal	75 551	78 835
Överlåtelsekostnad	1 828	0
Pantsättningskostnad	783	860
Övriga förvaltningsarvoden	0	6 563
Korttidsinventarier	0	9 986
Administration	5 390	3 447
Konsultkostnader	48 842	102 073
Vidarefakturerade kostnader	4 890	0
Bostadsrätterna Sverige	4 930	0
Summa	285 226	234 039

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Löner till kollektivanst	2 310	0
Lön - fastighetsskötare	30 403	27 800
Övriga arvoden	0	2 600
Arbetsgivaravgifter	41 695	40 152
Summa	174 408	170 552

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	69 063	0
Dröjsmålsränta	51	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 338	0
Summa	71 452	0

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 829 985	41 829 985
Årets inköp	3 866 028	0
Årets utrangering	-1 656 187	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 039 826	41 829 985
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 899 117	-5 693 065
Årets avskrivning	-588 855	-206 052
Årets utrangering	352 600	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 135 372	-5 899 117
Utgående restvärde enligt plan	37 904 454	35 930 867
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 146 250</i>	<i>12 146 250</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 200 000	29 826 000
Taxeringsvärde mark	55 191 000	59 191 000
Summa	89 391 000	89 017 000

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	257 417	261 088
Momsavräkning	319 845	0
Transaktionskonto	272 630	284 774
Borgo räntekonto	663 958	1 067 446
Summa	1 513 851	1 613 309

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	46 567	44 970
Förutbet försäkr premier	21 880	0
Förutbet kabel-TV	651	0
Förutbet bredband	4 062	0
Upplupna intäkter	574 027	0
Upplupna ränteintäkter	0	7 318
Summa	647 187	52 288

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-04-23	2,90 %	2 885 500	
Summa			2 885 500	0
Varav kortfristig del			29 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 740 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 732	1 319
Uppl kostn el	6 192	6 647
Uppl kostnad Värme	37 902	40 726
Uppl kostn räntor	7 671	0
Uppl kostn vatten	16 020	30 938
Uppl kostnad Sophämtning	5 684	5 410
Uppl kostnad arvoden	10 000	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 885	1 885
Förutbet hyror/avgifter	180 763	178 132
Obs-kto,okänd utbetalning	3 600	0
Summa	271 449	275 057

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 400 000	22 400 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Installation av nya fönster, samt förlikning med hyresgäster kring hyresreduktion pga inkomstbortfall pga byggställningar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Fredrik Peter Göran Delore
Ordförande

Jonas Dicksen
Kassör

Mattias Vepsä
Sekreterare

Pernilla Thagaard
Styrelseledamot

Sally Delore
Styrelseledamot

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

Peter Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 17:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 16:07

DOCUMENT ID:

S1G2H-zyMx

ENVELOPE ID:

rJ-fhSbzkze-S1G2H-zyMx

DOCUMENT NAME:

Brf Hagen 25, 769603-4656 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

e3f003e9ab1c8923352007a37897281e4d9a3e2405ecc2
0867c92f8091628999270c7f4b04aaf616fdef9aa4dc893
94d671cb07e5d3a8f27c688b83416f884ca

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. Pernilla Thagaard pernilsen78@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 16:40 13.05.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.46.62
2. Fredrik Peter Göran Delore fredrik.delore@teliacompany.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 17:55 13.05.2026 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.225.254
3. CLAES MATTIAS VEPSÄ mattias.vepsa@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 09:04 14.05.2026 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. JONAS DICKSEN jdicksen@yahoo.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 09:58 15.05.2026 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.240.6
5. Sally Delore sally.delore@handelsbanken.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 11:43 15.05.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
6. Peter Svensson peter.svensson@finnhammars.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 17:24 15.05.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.43.114

* 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 Brf Hagen 25

Org.nr 769603-4656

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagen 25 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagen 25 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm

Peter Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 17:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 16:07

DOCUMENT ID:

BkQhHWG1fl

ENVELOPE ID:

Skf3S-Gyzg-BkQhHWG1fl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Hagen 25 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

6ad3b0a1448b97ede28da62c302124f0ee2953a539db8e
077b328f344ce766d1994c076a8ad065a98e7d95c00f40
8146277bb2e0792a8f6232a5ed3d72e24de6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Svensson	Signed	15.05.2026 17:22	eID	Swedish BankID
peter.svensson@finnham mars.se	Authenticated	15.05.2026 17:22	Low	IP: 62.20.43.114

* 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

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

 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