



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Haga i Solna

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Haga i Solna med säte i SOLNA org.nr. 769604-1032 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Anhalten 1	1999-01-19	1999
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	extra förråd	270
161	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 724
132	garageplatser*	1 980
1	föreningslokal	46
Totalt 335 objekt		15 020

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 54 st 2 rok, 36 st 3 rok, 60 st 4 rok, 2 st 5 rok.

*Garageytan är beräknad på en schablon om 15 kvm per plats.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria af Bjur	Ordförande	2023-05-24	
Yvonne Bonin	Ledamot	2019-06-03	2025-05-23
Anette Qvarfordt Fürsten	Ledamot	2019-06-03	
Åke Berglund	Ledamot	2018-11-13	2025-05-23
Liselott Hult	Ledamot	2024-05-22	
Richard Lindell	Ledamot	2023-02-07	2025-06-26
Catharina Fröjdh Nyqvist	Ledamot	2025-06-26	
Gary MacRitchie	Ledamot	2023-05-24	
Despoina Markou	Ledamot	2025-05-23	
Thomas Frisell	Ledamot	2023-05-24	
Filip Olsok	Ledamot	2024-05-22	2025-11-23
Daniel Berggren	Ledamot	2025-05-23	
Rebecka Olvedal	Ledamot	2024-05-22	
Sören Alstad	Suppleant	2025-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gary MacRitchie, Maria af Bjur, Despoina Markou och Sören Alstad.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anette Qvarfordt Fürsten, Maria af Bjur, Thomas Frisell och Daniel Berggren.

Revisorer har varit: Pierre Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Susanne Toscha, Ingela Helander samt Magnus Nästesjö, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen följs upp årligen inför planering av underhåll för kommande period.

Den senaste revideringen av underhållsplanen genomfördes under hösten 2025 inför budgetarbetet.

Genomsnittligt underhålls- och investeringsbehov uppgår till 421 kr/ m² / år.

Höjning av årsavgiften med 7 % från och med januari 2025.

Fönsterrenovering i fastigheterna på Slottsvägen 4–12 samt Råsundavägen 22–28.

Fasadrenovering av den norra delen av fastigheterna på Råsundavägen 22–28.

Stamspolning i samtliga lägenheter.

Taksäkerhet.

Övriga händelser under året

Föreningen har även genomfört årliga besiktningar av hissar och lekplats, service och översyn av brandskydd (bland annat komplettering av brandvägsskyltning) samt översyn och service av taksäkerhet enligt gällande myndighetskrav. Marksyn har genomförts av HSB tillsammans med styrelsen. För att öka tryggheten har ny belysning installerats vid Råsundavägen 28. Som en del av lekplatsunderhållet har den stora lekmattan rengjorts och den gamla sandlådan ersatts med plattor. Vidare har en ny digital bokningsportal för föreningslokalen och garageplatser lanserats och ett nytt bredbands- och TV-avtal har tecknats. Bytet av TV-leverantör till Sappa är genomfört.

Genomförda större underhållsåtgärder de senaste 10 år:

Årtal	Åtgärd
2015	Garagerenovering
2015	Installation av 9 stycken elbilplatser
2017	Installation av bergvärme
2018	Installation av solceller
2019-2020	Fasadrenovering på Slottsvägen 2-12 samt av den södra delen av fastigheterna på Råsundavägen 22-28
2021	Installation av 8 stycken elbilplatser
2021	Målning av samtliga trapphus
2024	Installation av ny garageport
2024	OVK F-system
2024	OVK FTX -system
2024	Byte av samtliga hisstelefoner
2025	Fönsterrenovering på Slottsvägen 4 -12 samt Råsundavägen 22-28, pågående
2025	Fasadrenovering av den norra delen av fastigheterna på Råsundavägen 22 - 28, avslutad
2025	Stamspolning
2025	Taksäkerhet

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Fönsterrenovering i fastigheterna på Slottsvägen 2 (sista fas)
2026	Byte av bredband-leverantör till Sappa (januari)
2027	OVK
2028	Renovering av hissar

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 245 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 245.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	170	158	205	196	247
Skuldsättning, kr/kvm	7 052	7 341	7 479	7 617	7 337
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 324	7 523	7 665	7 806	7 629
Räntekänslighet, %	9	9	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	187	191	159	116	116
Årsavgifter, kr/kvm	915	846	746	642	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	78	78	78
Totala intäkter, kr/kvm	892	945	837	763	756
Nettoomsättning, tkr	13 227	12 287	10 913	10 479	10 449
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 189	-1 824	-786	-861	-312
Soliditet, %	55	57	57	57	58

Obs! Garageyta ingår i total yta fr. o. m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

Upplysningar vid förlust

Trots det negativa resultatet är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten positivt, vilket innebär att föreningen har god betalningsförmåga och kan finansiera löpande drift och planerat underhåll.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 170 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3 % från 2026-01-01.

Styrelsen bedömer att föreningen, trots årets redovisade förlust, har god långsiktig förmåga att finansiera framtida underhåll och investeringar genom ett positivt kassaflöde och ett planerat sparande.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	106 724 566	0	0	106 724 566
Upplåtelseavgifter, kr	20 571 375	0	0	20 571 375
Underhållsfond, kr	7 365 879	0	-7 365 879	0
S:a bundet eget kapital, kr	134 661 820	0	-7 365 879	127 295 941
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-715 886	-1 823 608	7 365 879	4 826 385
Årets resultat, kr	-1 823 608	1 823 608	-1 188 749	-1 188 749
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 539 494	0	6 177 130	3 637 636
S:a eget kapital, kr	132 122 326	0	-1 188 749	130 933 577

Resultatdisposition

Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2024 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna.

Att fond för yttre underhåll inte längre redovisas innebär inte att föreningen saknar medel för framtida underhåll. Underhåll finansieras istället genom ett löpande sparande och ett positivt kassaflöde i enlighet med föreningens underhållsplan.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 539 494
Årets resultat, kr	-1 188 749
Återföring av den historiska underhållsfonden	7 365 879
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 637 636

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 637 636
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 227 338	12 286 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 641	40 664
Summa Rörelseintäkter		13 398 979	12 327 602
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 366 369	-6 992 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-389 654	-314 887
Personalkostnader	Not 6	-319 703	-353 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 267 535	-3 306 682
Summa Rörelsekostnader		-11 343 262	-10 968 391
Rörelseresultat		2 055 717	1 359 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	50 922	141 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 295 388	-3 324 142
Summa Finansiella poster		-3 244 467	-3 182 819
Resultat efter finansiella poster		-1 188 749	-1 823 608
Resultat före skatt		-1 188 749	-1 823 608
Årets resultat		-1 188 749	-1 823 608

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	222 666 520	223 739 606
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	9 476 750	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		232 143 270	223 739 606
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		232 143 770	223 740 106

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 030	2 197
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 401 461	3 058 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	476 752	524 962
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 882 244	3 585 704
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	3 400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	3 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		45 781	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		45 781	0
Summa Omsättningstillgångar		7 928 024	6 985 704
Summa Tillgångar		240 071 795	230 725 809

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	127 295 941	127 295 941
Fond för yttre underhåll	0	7 365 879
Summa Bundet eget kapital	127 295 941	134 661 820

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 826 385	-715 886
Årets resultat	-1 188 749	-1 823 608
Summa Fritt eget kapital	3 637 636	-2 539 494

Summa Eget kapital	130 933 577	132 122 326
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	55 500 000	60 000 000
Summa Långfristiga skulder		55 500 000	60 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	50 420 847	35 720 847
Leverantörsskulder		742 678	457 975
Skatteskulder		30 725	58 800
Övriga kortfristiga skulder		8 833	222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 435 134	2 365 639
Summa Kortfristiga skulder		53 638 218	38 603 483

Summa Skulder		109 138 218	98 603 483
---------------	--	-------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		240 071 795	230 725 809
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 055 717	1 359 211
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 267 535	3 306 682
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 267 535	3 306 682
Erhållen ränta	72 018	163 871
Erlagd ränta	-3 335 302	-3 268 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 059 968	1 561 018
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	18 189	429 294
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	374 649	-472 391
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	392 838	-43 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 452 806	1 517 921
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-11 671 200	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 671 200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	10 200 000	-1 800 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 200 000	-1 800 000
Årets kassaflöde	981 606	-282 079
Likvida medel vid årets början	6 412 947	6 695 026
Likvida medel vid årets slut	7 394 553	6 412 947

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 385 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **Garageyta är inkluderad i nyckeltalen fr.o.m 2025 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 051 520	10 328 268
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	596 347	434 767
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 328 946	1 306 182
	Hyror förbrukningsbaserad	18 136	14 933
	Hyror övrigt	182 020	180 520
	Övriga primära intäkter	131 397	89 932
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 308 366	12 354 602
	Hyresbortfall	-81 028	-67 664
	<i>Summa</i>	-81 028	-67 664
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 227 338	12 286 938
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	110 774	0
	Övriga sekundära intäkter	60 867	40 664
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	171 641	40 664
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 758 286	-1 995 215
	Snö och halk-bekämpning	-221 468	-177 747
	Reparationer	-457 012	-444 918
	Planerat underhåll	-335 491	-530 013
	Försäkringsskador	-251 258	-38 055
	El	-1 218 212	-1 080 376
	Uppvärmning	-1 036 223	-1 013 542
	Vatten	-554 961	-338 191
	Sophämtning	-296 108	-301 297
	Fastighetsförsäkring	-285 958	-268 206
	Kabel-TV och bredband	-433 913	-426 842
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-402 448	-375 300
	Övriga driftkostnader	-115 032	-3 135
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 366 369	-6 992 838

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 335	-4 335
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 832	-13 467
	Administrationskostnader	-62 452	-74 478
	Extern revision	-26 000	-24 250
	Medlemsavgifter	-52 470	-52 470
	Föreningsverksamhet	-28 175	-36 948
	Övriga förvaltningskostnader	-202 389	-108 939
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-389 654	-314 887
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 920	-5 880
	Övriga arvoden	-258 315	-255 710
	Sociala avgifter	-54 743	-92 394
	Övriga personalkostnader	-725	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-319 703	-353 984
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 632	731
	Ränteintäkter placeringar	47 194	138 895
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 096	1 697
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	50 922	141 323
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 291 986	-3 324 142
	Övriga räntekostnader	-3 402	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 295 388	-3 324 142

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	254 376 383	254 376 383
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 744 276	18 744 276
	Årets investeringar	2 194 450	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	275 315 109	273 120 659
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-49 381 053	-46 074 371
	Årets avskrivningar	-3 267 535	-3 306 682
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-52 648 589	-49 381 053
	<i>Utgående redovisat värde</i>	222 666 520	223 739 606
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	300 000 000	260 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 800 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	257 000 000	248 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 516 000	924 000
	<i>Summa</i>	569 316 000	519 124 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	130 245 000	130 245 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	130 245 000	130 245 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	9 476 750	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	9 476 750	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	7 348 772	3 012 947
Övriga fordringar	52 689	45 597
Summa Övriga fordringar	7 401 461	3 058 544

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	21 096
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	476 752	503 866
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	476 752	524 962

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	3 400 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	3 400 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,34%	2026-10-30	3 200 000	0
Stadshypotek AB	3,82%	2026-04-30	29 550 000	1 800 000
Stadshypotek AB	3,62%	2027-04-30	30 000 000	0
Stadshypotek AB	2,41%	2028-06-30	25 500 000	0
Stadshypotek AB	2,39%	2026-07-30	17 670 847	0
			105 920 847	1 800 000

Långfristig del	55 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	50 420 847
Kortfristig del	50 420 847
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 800 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,14%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,34%	2026-10-30	3 200 000	0
Stadshypotek AB	3,82%	2026-04-30	29 550 000	1 800 000
Stadshypotek AB	3,62%	2027-04-30	30 000 000	0
Stadshypotek AB	2,41%	2028-06-30	25 500 000	0
Stadshypotek AB	2,39%	2026-07-30	17 670 847	0
			105 920 847	1 800 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	50 420 847
Kortfristig del	50 420 847

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 071 653	1 074 182
Upplupna räntekostnader	602 649	642 563
Övriga upplupna kostnader	760 832	648 894
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 435 134	2 365 639

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-04-20.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Haga i Solna
Org.nr 769604-1032

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Haga i Solna för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Haga i Solnas 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Haga i Solna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pierre Karlsson
Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Haga i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Maria af Bjur

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 08:59:34



Liselott Hult

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:11:48



Anette Qvarfordt Fürsten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 08:53:00



Thomas Frisell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 12:23:40



Gary MacRitchie

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:05:20



Despoina Markou

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:45:42



Catharina Fröjdh Nyqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:13:20



Rebecka Olvedal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:32:34



Daniel Berggren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:33:10



Pierre Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 01:02:42



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:09:48



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Haga i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Pierre Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 01:01:07



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:08:40



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.