

2025 ÅRSREDOVISNING & KALLELSE

Bostadsrättsförening
Hagaäng





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Hagaäng med säte i Uppsala org.nr. 769627-9764 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Haga 2:229	2015-01-01	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättsförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	p-platser	0
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 504
Totalt 24 objekt		1 504

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jimmy Kumblad	Ordförande
Olof Ervelin	Ledamot
Emil Hedberg	Ledamot
Claudia Kraft	Ledamot
Joakim Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jimmy Kumblad, Joakim Persson och Olof Ervelin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter; Jimmy Kumblad, Olof Ervelin, Emil Hedberg och Joakim Persson.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jeton Mustini, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 356 372 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 197 228 kr.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen uppdateras 2026-01-13

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 441 199 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 60 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen i samband med övergång till K3 regelverket. Styrelsen har också beslutat att disponera 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Inledning

Styrelsen för Brf Haga Äng får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2025. Föreningens arbete har under året präglats av ett fortsatt fokus på underhåll, trivsel och långsiktig ekonomi.

Verksamheten under 2025

Skötsel och underhåll

Under året har föreningen genomfört två städdagar med god uppslutning från medlemmarna. Vid dessa tillfällen har bland annat förberedelser gjorts inför förändrad sophantering och förbättringar av föreningens utemiljö.

En påkörd lyktstolpe i området har åtgärdats och återställts till full funktion.

Styrelsen har även tecknat avtal om ommålning av föreningens fasader. Projektet är planerat att genomföras under 2026 och förberedelserna har påbörjats under året.

Ekonomi

För att möta ökade kostnader inom drift, underhåll och räntor höjdes årsavgiften med 10 % från och med 2025. Styrelsen bedömer att justeringen varit nödvändig för att bibehålla en stabil och hållbar ekonomi.

Ett av föreningens lån har omförhandlats under året för att säkerställa så fördelaktiga villkor som möjligt givet rådande ränteläge.

Medlemsförändringar

Under 2025 har föreningen välkomnat nya medlemmar i tre bostäder. Styrelsen hälsar de nya medlemmarna varmt välkomna och ser fram emot deras engagemang i föreningen.

Framtidsutsikter och planerat underhåll

2026 – Fasadmålning

Det största kommande projektet är ommålningen av fasaderna, med preliminär start i maj 2026. Detta är en viktig insats för att bevara fastigheternas skick och värde. Styrelsen kommer under våren att informera mer om tidsplan, påverkan för boende samt eventuella tillfälliga anpassningar.

2027 – Renovering av yttertrappor

Styrelsen har även påbörjat planeringen för renovering av föreningens yttertrappor med målsättning att genomföra åtgärderna under 2027. Förstudier och kostnadsuppskattningar kommer att tas fram under kommande år.

Sammanfattning

2025 har varit ett aktivt år med fokus på stabilisering av ekonomin och förberedelser inför större underhållsåtgärder. Föreningen står väl rustad inför de kommande projekten och styrelsen arbetar kontinuerligt för att säkerställa en trygg och välskött boendemiljö för alla medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	170	163	180	179	176
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 831	10 951	11 070	11 190	11 310
Räntekänslighet, %	12	14	16	19	21
Energikostnad, kr/kvm	93	75	67	69	75
Årsavgifter, kr/kvm	874	798	699	583	550
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	100	99	97	100
Totala intäkter, kr/kvm	890	802	707	598	552
Nettoomsättning, tkr	1 324	1 205	1 064	900	831
Resultat efter finansiella poster, tkr	-356	-155	-105	-107	-111
Soliditet, %	63	63	63	63	62

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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).
- **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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivnings- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 51 841 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 170 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 4 % från 2026-01-01.

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	29 600 000	0	0	29 600 000
Underhållsfond, kr	360 480	0	80 719	441 199
S:a bundet eget kapital, kr	29 960 480	0	80 719	30 041 199
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 604 769	-155 368	-80 719	-1 840 856
Årets resultat, kr	-155 368	155 368	-356 372	-356 372
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 760 137	0	-437 091	-2 197 228
S:a eget kapital, kr	28 200 343	0	-356 372	27 843 971

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 45 120 kr samt ianspråktagande skett med 24 401 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har en ny tolkning av stadgarna skett och när det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden görs det innan stämman. Därför har det under 2025 gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 60 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 0 kr ur underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 760 137
Årets resultat, kr	-356 372
Reservation till underhållsfond, kr	-105 120
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	24 401
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 197 228

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 197 228
------------------------------------	-------------------

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	1 323 891	1 205 493
Övriga rörelseintäkter		14 327	0
Summa Rörelseintäkter		1 338 218	1 205 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-431 704	-373 970
Övriga externa kostnader	Not 4	-38 447	-51 613
Personalkostnader	Not 5	-13 142	-13 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-612 631	-376 611
Summa Rörelsekostnader		-1 095 924	-815 336
Rörelseresultat		242 294	390 158
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	330	789
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-598 996	-546 315
Summa Finansiella poster		-598 666	-545 526
Resultat efter finansiella poster		-356 372	-155 368
Resultat före skatt		-356 372	-155 368
Årets resultat		-356 372	-155 368

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	43 723 407	44 336 038
Summa Materiella anläggningstillgångar		43 723 407	44 336 038
Summa Anläggningstillgångar		43 723 407	44 336 038

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	626 704	574 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	32 576	31 989
Summa Kortfristiga fordringar		659 280	606 925
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	24 495	24 422
Summa Kassa och bank		24 495	24 422
Summa Omsättningstillgångar		683 775	631 347
Summa Tillgångar		44 407 182	44 967 385

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	29 600 000	29 600 000
Fond för yttre underhåll	441 199	360 480
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	30 041 199	29 960 480
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 840 856	-1 604 769
Årets resultat	-356 372	-155 368
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 197 228	-1 760 137
Summa Eget kapital	27 843 971	28 200 343

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1310 740 000	10 860 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	10 740 000	10 860 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 550 000	5 610 000
Leverantörsskulder	42 296	66 413
Övriga kortfristiga skulder	0	6 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14230 914	223 949
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	5 823 211	5 907 042
Summa Skulder	16 563 211	16 767 042
Summa Eget kapital och skulder	44 407 182	44 967 385



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	242 294	390 158
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	612 631	376 611
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	612 631	376 611
Erhållen ränta	330	789
Erlagd ränta	-601 526	-531 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	253 729	236 444
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-586	5 303
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-21 301	56 605
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-21 888	61 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten	231 841	298 351
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-180 000	-180 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-180 000
Årets kassaflöde	51 841	118 351
Likvida medel vid årets början	599 354	481 002
Likvida medel vid årets slut	651 195	599 354

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.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Hagaäng är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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:	15-120 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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

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	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 261 056	1 146 432
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	53 508	53 523
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 700	2 400
	Övriga primära intäkter	7 627	3 438
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 323 891	1 205 793
	Hyresbortfall	0	-300
	<i>Summa</i>	0	-300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 323 891	1 205 493

I årsavgiften ingår bredband och kabel-TV. Under posten övriga primära intäkter ingår överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-50 485	-63 716
	Snö och halk-bekämpning	-1 063	0
	Reparationer	-48 159	13 100
	Planerat underhåll	0	-24 401
	El	-20 744	-17 721
	Vatten	-118 806	-94 456
	Sophämtning	-50 858	-52 272
	Fastighetsförsäkring	-84 181	-77 095
	Kabel-TV och bredband	-57 408	-57 408
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-431 704	-373 970

Under posten reparationer finns en enstaka större faktura för felsökning och åtgärd av vattnet som står för merparten av totalkostnaderna.

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-12 000	-24 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-13 713
	Extern revision	-14 200	-12 600
	Föreningsverksamhet	-1 447	-500
	Övriga förvaltningskostnader	-10 800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-38 447	-51 613

Hyran 2023 kom in tillsammans med hyran 2024 fg. år. Under posten övriga förvaltningskostnader finns kostnaden för övergång till K3 regelverket.

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-10 000	-10 000
	Sociala avgifter	-3 142	-3 142
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-13 142	-13 142

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-612 631	-376 611
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-612 631	-376 611

Avskrivningen för byggnaden har ökat i och med övergång till K3.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	256	345
Övriga ränteintäkter och liknande poster	74	443
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	330	789

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-598 516	-545 835
Övriga räntekostnader	-480	-480
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-598 996	-546 315

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 661 120	37 661 120
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 938 880	9 938 880
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 600 000	47 600 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 263 962	-2 887 351
	Årets avskrivningar	-612 631	-376 611
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 876 593	-3 263 962
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 723 407	44 336 038
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 499 000	28 499 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 208 000	10 208 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	38 707 000	38 707 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 000 000	18 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	626 700	574 932
	Övriga fordringar	4	4
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	626 704	574 936
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	14 360	13 865
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 215	18 124
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	32 576	31 989

Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 5	24 495	24 422
-------------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	24 495	24 422
-----------------------------	---------------	---------------

Not 13 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>
Nordea Hypotek AB	4,23%	2026-05-20	5 430 000	60 000
Nordea Hypotek AB	2,97%	2028-05-17	5 430 000	60 000
Nordea Hypotek AB	3,76%	2027-05-19	5 430 000	60 000
			16 290 000	180 000

Långfristig del	10 740 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	5 430 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	5 550 000
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	180 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	720 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,65%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 15 390 000 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	110 982	103 519
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	64 920	67 450
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	55 012	52 980
---------------------------	--------	--------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	230 914	223 949
---	----------------	----------------

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-28.

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.

Enköping, datum enligt digital signering

Jimmy Kumblad
Olof Ervelin
Emil Hedberg
Claudia Kraft
Joakim Persson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hagaäng, org.nr. 769627-9764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hagaäng 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 31 december 2025 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.

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 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 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.

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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Hagaäng signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jimmy Kumblad

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:24:09



Emil Hedberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:50:35



Claudia Kraft

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 21:12:35



Joakim Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:48:58



Olof Ervelin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 21:42:24



Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:32:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Hagaäng signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:31:39



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.