

Årsredovisning 2025

Brf Haga 2

716420-0417



Välkommen till årsredovisningen för Brf Haga 2

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ormsta 1:916	1988	Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 28 småhus.

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 3 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 124 kvm.

Styrelsens sammansättning

Josefin Mörtberg	Ordförande
Anders Olsson	Styrelseledamot
Arvid Johansson	Styrelseledamot
Jan Joakim Wallgren	Styrelseledamot
Joacim Claes Wallin	Styrelseledamot
Laurence Rowan Hambrook	Styrelseledamot
Sooryakant Muttu	Styrelseledamot

Valberedning

Monica Velander, Disavägen 33

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2006-2007** ● Omläggning av tak och konstruktion av takutsprång
- 2007-2009** ● Målning av fasad på samtliga hus och visst panelbyte
- 2010** ● Uppsättning av yttertak ovan entréer
- 2013** ● Panelbyte fasad Disavägen 8-16 (övre västra sidan)
Ny beläggning på förrådstaken
- 2014** ● Ny beläggning på carporttaken
- 2014-2016** ● 6 luftvärmeaggregat utbytta
- 2015** ● Ommålning av söderfasader (Disavägen 27, 29-35, 37-43, 16)
- 2017-2021** ● 4-5 luftvärmepumpar bytes per år
- 2021-2022** ● Fasadmålning och fönsterunderhåll
- 2024** ● Stor renovering och utbyte av lekredskap i lekplats
Utbyte av 1 luftvärmepump
- 2025** ● Utbyte av 3 luftvärmepumpar

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Byte av 2-3 luftvärmeaggregat per år

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fiber	IP-Only Vallentuna
Försäkring	TryggHansa
Sopphantering	RagnSells

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 152 710	2 047 925	2 047 679	2 047 680
Resultat efter fin. poster	-120 015	224 776	-26 726	-2 503 640
Soliditet (%)	12	13	11	12
Yttre fond	616 153	400 000	400 000	538 342
Taxeringsvärde	53 242 000	53 242 000	49 988 000	49 988 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	688	655	655	655
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 876	5 956	6 036	6 116
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 876	5 956	6 036	6 116
Sparande / kvm totalyta, kr	213	229	272	375
Elkostnad / kvm totalyta, kr	2	2	2	2
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	2	2	2	2
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	3,14	2,45	1,05
Räntekänslighet (%)	8,54	9,09	9,21	9,33

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för 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

Upplysning om årets resultat och ekonomisk ställning

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat om -120 tkr (föregående år: +225 tkr). Förlusten beror huvudsakligen på:

Ökade driftkostnader, främst avseende reparation och utbyte av luftvärmepumpar (3 stycken)
Räntekostnadsökningar till följd av stigande marknadsräntor.
Fuktskada - Disavägen 7

Styrelsen bedömer att förlusten är hänförlig till kostnadsökningar av engångskaraktär samt genomförda underhållsåtgärder och utgör ingen risk för föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Likviditet och finansiering

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska ställning fortsatt är stabil och att förlusten inte påverkar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Föreningen har vidtagit/planerar att vidta följande åtgärder:

Fortsatt kostnadskontroll och genomgång av driftsavtal.

Uppdatering av underhållsplanen för att jämna ut framtida större underhållsåtgärder.

Styrelsen bedömer att förutsättningarna för fortsatt drift föreligger.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 100 000	-	-	1 100 000
Fond, yttre underhåll	400 000	-	216 153	616 153
Balanserat resultat	1 007 594	224 776	-216 153	1 016 217
Årets resultat	224 776	-224 776	-120 015	-120 015
Eget kapital	2 732 370	0	-120 015	2 612 355

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 016 217
Årets resultat	-120 015
Totalt	896 202

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	400 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-400 000
Balanseras i ny räkning	896 202
	896 202

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	2 152 710	2 047 925
Övriga rörelseintäkter	3	-10	-1
Summa rörelseintäkter		2 152 700	2 047 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 154 458	-794 331
Övriga externa kostnader	9	-105 488	-100 120
Personalkostnader	10	-39 426	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-312 036	-306 986
Summa rörelsekostnader		-1 611 408	-1 234 292
RÖRELSERESULTAT		541 292	813 633
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66	57
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-661 373	-588 914
Summa finansiella poster		-661 307	-588 857
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-120 015	224 776
ÅRETS RESULTAT		-120 015	224 776

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	20 727 745	21 026 725
Markanläggningar	13	19 700	20 636
Maskiner och inventarier	14	223 236	235 356
Summa materiella anläggningstillgångar		20 970 682	21 282 718
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 973 482	21 285 518
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	16	224 950	291 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	113 065	115 299
Summa kortfristiga fordringar		338 015	407 219
Kassa och bank			
Kassa och bank		15	15
Summa kassa och bank		15	15
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		338 030	407 234
SUMMA TILLGÅNGAR		21 311 511	21 692 752

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 100 000	1 100 000
Fond för yttre underhåll		616 153	400 000
Summa bundet eget kapital		1 716 153	1 500 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 016 217	1 007 594
Årets resultat		-120 015	224 776
Summa fritt eget kapital		896 202	1 232 370
SUMMA EGET KAPITAL		2 612 355	2 732 370
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	15 650 000	13 107 902
Summa långfristiga skulder		15 650 000	13 107 902
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 707 902	5 500 000
Leverantörsskulder		39 400	404
Skatteskulder		19 876	25 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	281 978	326 472
Summa kortfristiga skulder		3 049 156	5 852 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 311 511	21 692 752

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	541 292	813 633
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	312 036	306 986
	853 328	1 120 619
Erhållen ränta	66	57
Erlagd ränta	-693 934	-584 573
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	159 460	536 103
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 786	5 301
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 335	-155 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 581	385 959
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-242 426
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-242 426
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-67 419	-106 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	286 617	393 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	219 199	286 617

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Haga 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5,00 %
Markanläggningar	3,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 150 064	2 047 680
Administrativ avgift	2 646	245
Summa	2 152 710	2 047 925

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-10	-1
Summa	-10	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningsskostnader	5 260	4 494
Trädgård och blommor	180	9 375
Summa	5 440	13 869

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 743	4 313
Soprum/miljöanläggning	21 885	0
VA	12 611	0
Fasader	7 813	21 994
Temp. rep und eller projekt	47 250	0
Summa	94 302	26 307

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värme	474 859	183 847
Summa	474 859	183 847

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	6 301	5 629
Sophämtning	147 213	139 692
Grovsopor, tidningar	0	7 025
Summa	153 514	152 346

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	144 271	151 262
Fastighetsskatt	282 072	266 700
Summa	426 343	417 962

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 085	401
Postbefordran	80	60
Revisionsarvoden	39 053	41 018
Styr.möte/stämman/städdag	4 609	244
Trivselåtgärder	0	5 511
Arvode ekonomisk förvaltning	39 312	37 500
Extradebitering förvaltn.	10 564	9 259
Övriga administrativa kostnader	2 891	0
Bankkostnader	5 094	4 528
Övriga externa kostnader	800	1 600
Summa	105 488	100 120

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	25 000
Lagstadgade arb giv avg	9 426	7 855
Summa	39 426	32 855

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Låneräntor	661 201	588 913
Kostn.ränta, skatt	172	1
Summa	661 373	588 914

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 819 163	28 819 163
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 819 163	28 819 163
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 792 438	-7 493 458
Årets avskrivning	-298 980	-298 980
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 091 418	-7 792 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 727 745	21 026 725
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>717 000</i>	<i>717 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 142 000	30 142 000
Taxeringsvärde mark	23 100 000	23 100 000
Summa	53 242 000	53 242 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 634	53 634
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 634	53 634
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 998	-32 062
Årets avskrivning	-936	-936
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 934	-32 998
Utgående restvärde enligt plan	19 700	20 636

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	381 950	139 524
Årets inköp	0	242 426
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	381 950	381 950
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-146 594	-139 524
Årets avskrivning	-12 120	-7 070
Utgående ackumulerad avskrivning	-158 714	-146 594
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	223 236	235 356

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkn skatter o avgifter	5 766	3 312
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 006
Nabo Klientmedelskonto	219 184	286 602
Summa	224 950	291 920

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutb kostn,upplupn int	0	1 875
Förbet försäkringar	96 818	95 861
Förbet förvaltning	16 247	17 563
Summa	113 065	115 299

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2025-09-25	3,79 %		5 250 000
Swedbank	2027-09-24	2,46 %	5 200 000	5 200 000
Stadshypotek	2026-06-01	4,05 %	2 707 902	2 957 902
Stadshypotek	2028-06-30	4,07 %	5 200 000	5 200 000
Stadshypotek	2030-09-30	3,02 %	5 250 000	
Summa			18 357 902	18 607 902
Varav kortfristig del			2 707 902	5 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 107 902 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppkost el	715	648
Uppkost räntor	42 665	75 226
Uppkost löner	30 000	30 000
Uppl lagst sociala avg	9 426	9 426
Förutbet hyror/avgifter	179 172	179 172
Beräkn arvode revision	20 000	32 000
Summa	281 978	326 472

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 738 000	25 738 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Vallentuna

Anders Olsson
Styrelseledamot

Arvid Johansson
Styrelseledamot

Jan Joakim Wallgren
Styrelseledamot

Joacim Claes Wallin
Styrelseledamot

Josefin Mörtberg
Ordförande

Laurence Rowan Hambrook
Styrelseledamot

Sooryakant Muttu
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 04:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 09:43

DOCUMENT ID:

S1lu2OAVh-x

ENVELOPE ID:

Hyw3uCVnZx-S1lu2OAVh-x

DOCUMENT NAME:

Brf Haga 2, 716420-0417 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

ccb8d457de76b82ebf85a642de4b6d6aec9b70c1bd18e9
bdb1c49c04d8aac0427cca1c30d48f5505d6a4584e8163
e129095a11e8f05f273477dc9e69067a3b9d

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. LINA JOSEFIN GISELA M ÖRTBERG josefin_mortberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:20 09.04.2026 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.92.3
2. Joacim Claes Wallin jocke.wallin@outlook.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:20 09.04.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.42.47
3. Jan Joakim Wallgren joakim@vallhunden.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:21 09.04.2026 20:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.195.135
4. SOORYAKANT MUTTY sudhirmutty@yahoo.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:25 09.04.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 185.183.146.60
5. Laurence Rowan Hambro ok turns_2_stone@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:29 09.04.2026 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.254
6. ANDERS OLSSON aikisan525@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 21:50 09.04.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.194.213
7. ARVID JOHANSSON arvid.emil.johansson@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 12:36 10.04.2026 12:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.182.91.76
8. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 04:30 13.04.2026 04:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.202.14

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haga 2

Org.nr 716420-0417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haga 2 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Haga 2:s 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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 Haga 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 04:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 09:43

DOCUMENT ID:

rkfOn00EhWe

ENVELOPE ID:

Hkvh_AV2Wl-rkfOn00EhWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Haga 2 202

5-12-31 (1).pdf

2 pages

SHA-512:

103f1adb31d4c94fc6e07ba24b719ea0b71c3763960d44

4e3e8a63ca9ff30cb85bd8962ef5c83cb29d1512cd593b

80748b08e0d2ef48d7349d7ff2875a940df7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Mats Jacob Holman	Signed	13.04.2026 04:30	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	13.04.2026 04:29	Low	IP: 90.129.202.14

* 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