



Årsredovisning 2025

Brf Haga i Lund



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Haga i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-0836 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1932. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Agardh 10	1932-02-15	1932
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 005
Totalt 10 objekt		1 005

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 1 st 3 rok, 5 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Nils-Olof Björk	Ordförande
Ulla Carlsson-Brandt	Ledamot
Olof Holsti	Ledamot
Kristina Arnrup Thorsbro	Ledamot
Lars Holmberg	Suppleant
Eva Aspegren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Morgan Nilsson vid Borevision Sverige AB med Brian Thorsbro som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen beslutar och genomför reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har Jean Ives målat fönsterna i pannrummet/torkrummet lackerat porten och målat dörrarna till cykelkällaren. Spolarna har rensat/spolat våra avloppsrör gått igenom/besiktigat filmat och lämnat rapport om rörens skick.

Saneringskompniet har rensat och lagat hål i föreningens hängrännor avlägsnat det gamla klotterskyddet på fasaden och applicerat ett nytt.

Under bortrensning av det gamla klotterskyddet skadades portkodslåset och Carlbergs Lås monterade ett nytt.

En vindskiveplåt på östra sidan av taket blåste ner och saneringskompniet har medelst lift satt tillbaka den. Det visade sig att ytterligare en plåt saknades och en plåtslagare tillverkade en ny som monterades.

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

Föreningen planerar inga större åtgärder de närmaste 5 åren

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 10 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 10.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	210	195	97	169	108
Skuldsättning, kr/kvm	1 690	2 064	2 100	2 136	2 171
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 690	2 064	2 100	2 136	2 171
Räntekänslighet, %	2	2	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	291	250	267	223	227
Årsavgifter, kr/kvm	759	692	612	577	566
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	92	83	97
Totala intäkter, kr/kvm	760	701	659	694	585
Nettoomsättning, tkr	763	696	635	599	588
Resultat efter finansiella poster, tkr	24	-7	-49	25	-53
Soliditet, %	25	24	23	22	21

Definitioner nyckeltal

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

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). El ingår ej i årsavgiften.

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.

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	45 012	0	0	45 012
Underhållsfond, kr	100 000	0	-76 868	23 132
S:a bundet eget kapital, kr	145 012	0	-76 868	68 144
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	446 280	-7 212	76 868	515 937
Årets resultat, kr	-7 212	7 212	23 534	23 534
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	439 068	0	100 402	539 471
S:a eget kapital, kr	584 080	0	23 534	607 615

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 76 868 kr

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	439 069
Årets resultat, kr	23 534
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	76 868
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	539 471

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	539 471

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	763 202	695 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	962	9 064
Summa Rörelseintäkter		764 164	704 677
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-549 044	-502 788
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 663	-5 534
Personalkostnader	Not 6	-17 532	-13 170
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-110 542	-124 300
Summa Rörelsekostnader		-682 781	-645 792
Rörelseresultat		81 383	58 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	502	2 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-58 351	-69 078
Summa Finansiella poster		-57 849	-66 097
Resultat efter finansiella poster		23 534	-7 212
Resultat före skatt		23 534	-7 212
Årets resultat		23 534	-7 212

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 749 550	1 781 347
Summa Materiella anläggningstillgångar		1 749 550	1 781 347
Summa Anläggningstillgångar		1 749 550	1 781 347

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 040	5 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	7 335	8 770
Summa Kortfristiga fordringar		13 375	14 733
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	672 293	636 479
Summa Kassa och bank		672 293	636 479
Summa Omsättningstillgångar		685 668	651 212
Summa Tillgångar		2 435 218	2 432 559

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 012	45 012
Fond för yttre underhåll		23 132	100 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		68 144	145 012
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		515 937	446 280
Årets resultat		23 534	-7 212
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		539 471	439 069
Summa Eget kapital		607 615	584 081

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 698 232	1 729 288
Leverantörsskulder	Not 15	17 074	10 835
Skatteskulder	Not 16	1 224	862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	111 073	107 494
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 827 603	1 848 479
Summa Skulder		1 827 603	1 848 479

Summa Eget kapital och skulder		2 435 218	2 432 559
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	81 383	58 885
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	110 542	124 300
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	110 542	124 300
Erhållen ränta	502	2 981
Erlagd ränta	-61 443	-71 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	130 984	114 897
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 358	-656
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	13 272	-12 850
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	14 630	-13 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 615	101 391
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-78 745	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-78 745	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-31 056	-382 056
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31 056	-382 056
Årets kassaflöde	35 814	-280 665
Likvida medel vid årets början	636 479	917 144
Likvida medel vid årets slut	672 293	636 479

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:

15-120 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.

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.

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	743 784	676 176
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	19 440	19 440
	Övriga primära intäkter	-22	-3
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	763 202	695 613
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	763 202	695 613

I årsavgiften ingår vatten, värme och bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	962	9 064
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	962	9 064

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-75 364	-63 718
	Reparationer	-32 910	-41 226
	Planerat underhåll	-76 868	-79 175
	El	-37 547	-37 076
	Uppvärmning	-219 315	-186 138
	Vatten	-35 511	-28 416
	Sophämtning	-16 733	-16 381
	Fastighetsförsäkring	-15 694	-16 342
	Kabel-TV och bredband	-21 158	-18 016
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-17 944	-16 300
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-549 044	-502 788

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-405	-1 772
	Medlemsavgifter	-3 690	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 568	-3 762
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-5 663	-5 534
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 000	-11 950
	Sociala avgifter	-1 532	-1 220
	Pensionskostnader och förpliktelser	-1 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-17 532	-13 170
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-110 542	-124 300
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-110 542	-124 300
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	502	2 981
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	502	2 981
Not 9	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	-54 929	-66 591
	Övriga räntekostnader	-3 422	-2 487
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-58 351	-69 078

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 041 180	4 041 180
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 000	9 000
	Årets investeringar	78 745	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	4 128 925	4 050 180
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 268 833	-2 144 533
	Årets avskrivningar	-110 542	-124 300
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 379 375	-2 268 833
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 749 550	1 781 347
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 600 000	11 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 000 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	26 600 000	25 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 196 400	2 196 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	2 196 400	2 196 400
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	6 040	5 963
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 040	5 963
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	2 316
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 335	6 454
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	7 335	8 770

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 1	493 782	458 408		
	Bankkonto 2	163 396	162 957		
	Bankkonto 3	15 114	15 114		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	672 293	636 479		
Not 14	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	2,72%	2026-07-30	715 000	20 000
	Stadshypotek	2,81%	2026-03-01	358 482	4 056
	Stadshypotek	2,85%	2026-02-05	624 750	7 000
				1 698 232	31 056
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			1 698 232	
	Kortfristig del			1 698 232	
Not 15	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Leverantörsskulder</i>				
	Leverantörsskulder	17 074	10 835		
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	17 074	10 835		
Not 16	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder	1 224	862		
	<i>Summa Skatteskulder</i>	1 224	862		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	66 699	63 602		
	Upplupna räntekostnader	6 772	9 864		
	Övriga upplupna kostnader	37 602	34 028		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	111 073	107 494		

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haga i Lund, org.nr. 745000-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haga i Lund 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.

Övrig upplysning

Årsredovisningen för år 2024 har inte varit föremål för yrkesmässig revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2025 har därmed inte utförts.

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 Haga i Lund 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Nils-Olof Björk

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:22:17



Olof Holsti

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:28:55



Ulla Carlsson-Brandt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:29:15



Kristina Arnrup Thorsbro

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:26:50



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:38:38



Revisionsberättelse 2025

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

Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:36:56



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.