



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hästhagen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17 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
Malmö Kanslern 2	1945	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 000 kvm och 1 lokal om 10 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 010 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anamaria Mates	Ordförande
Elisabeth Bergman	Styrelseledamot
Raymond Klason	Styrelseledamot
Ola Pettersson	Styrelseledamot
Thérèse Von Rosen	Styrelseledamot
Daniel Hamngren	Suppleant
Margareta Klason	Suppleant
Edvard Bergman	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Magnus Haak Auktoriserad revisor Cederblads Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-11. val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Föreningen har upprättat en ny underhållsplan som sträcker sig från 2026 till 2036.

Utförda historiska underhåll

2012-2013	● Relining avloppsstammar
2013	● Målning trapphus Renovering tvättstugor
2014	● Uppförande av sopskåp för matavfall
2015	● Målning av sopdörrar
2016	● Målning och höjning av balkonger
2017	● Byte av entrédörrar - Framflyttat från 2016 p.g.a försenat bygglov Målning av entréer och belysning utanför entré Översyn av värme (element etc) - Eventuella nödvändiga åtgärder genomförs 2017-2018
2018	● Målning av källarfönster utvändigt Översyn av fönster - Genomgång av fönster för att undersöka eventuella åtgärder Uppfräschning av gård - Ändring i plantering samt nya cykelställ Ventilation - Kommer att ske 2018-2019.Rensning av kanal samt aspirator tak
2019	● Uppfräschning av hissar - utfört Mangelrum riva mangel - utfört
2020	● Gruppavtal Com Hem - utfört Komplettering belysning på vinden - förbättra Målning i trapphuset entréplan - Uppfräschning
2021	● Renovering av sopdörrar - nya dörrar Installera brandvarnare på vinden - nya
2022	● Spolning av avloppsstammar - Enligt expertutlåtande Byt frekvenslådan till hiss trappan 9 - ny Byt styrsystem till undercentral - ny

- 2022** ● Byt anslagstavlorna - nya
● Åtgärda hissarna efter anmärkning från KIWA - byte av linor
- 2023** ● Reparation av avlopp i källare
- 2024** ● Ny staket och nya grindar till gården
- 2025** ● byte av golv och dörr till solterrassen
● renovering av entrébalkongerna

Planerade underhåll

- 2026** ● påbörja gemensam el
● nya miljöstationer till sopsortering
● ledbelysning i hissarna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Entrémattor	HrBjörksmanns Entrémattor
Fastighetsskötsel	Axcell
Lokalvård	Städpoolen
Underhåll hissar	Hisselekta

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3,5%.

För att stärka föreningens bokförda Eget kapital och för att få ett mera rättvisande bokfört värde på föreningens fastighet har beslut tagits om att skriva upp värdet på byggnad och mark till taxeringsvärdet utifrån K2-regelverket.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 812 792	2 736 037	2 599 687	2 333 756
Resultat efter fin. poster	-469 024	-535 548	-364 431	-374 697
Soliditet (%)	53	1	1	-
Yttre fond	915 156	797 977	608 977	561 000
Taxeringsvärde	68 018 000	63 000 000	63 000 000	63 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	925	865	815	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,5	94,7	95,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 966	10 973	10 612	10 987
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 930	10 936	10 980	10 987
Sparande / kvm totalyta, kr	88	16	54	104
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	42	63	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	184	192	160	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	68	53	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	283	301	276	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	2,99	2,69	1,47
Räntekänslighet (%)	11,85	12,26	13,02	-

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

Föreningen uppvisar en i grunden stabil ekonomi. Årets resultat redovisar dock en förlust, vilket huvudsakligen är hänförligt till planerade och genomförda underhållsåtgärder. Dessa insatser är en del av föreningens långsiktiga förvaltning och syftar till att bevara fastighetens värde och funktion.

För att säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling och återställa balansen över tid har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar om 3,5 procent för år 2025 samt 3 procent för år 2026. Parallellt med detta förväntas föreningens lån bindas om till lägre räntenivåer. Sammantaget bedöms dessa åtgärder bidra till att stärka föreningens ekonomiska ställning framgent

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	46 500	-	-	46 500
Fond, yttre underhåll	797 977	-86 875	204 054	915 156
Uppskrivningsfond	1 514 000		38 178 241	39 692 241
Balanserat resultat	-1 930 663	-448 673	-51 602	-2 430 938
Årets resultat	-535 548	535 548	-469 024	-469 024
Eget kapital	-107 734		37 861 669	37 753 935

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 226 884
Årets resultat	-469 024
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-204 054
Totalt	-2 899 962

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	241 712
Balanseras i ny räkning	-2 658 750

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	2 812 792	2 736 037
Övriga rörelseintäkter	3	3 983	977
Summa rörelseintäkter		2 816 775	2 737 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 691 778	-1 503 501
Övriga externa kostnader	9	-160 951	-255 850
Personalkostnader	10	-129 048	-108 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 372	-497 542
Summa rörelsekostnader		-2 474 150	-2 364 926
RÖRELSERESULTAT		342 625	372 088
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 680	76 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-860 329	-984 403
Summa finansiella poster		-811 649	-907 636
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-469 024	-535 548
ÅRETS RESULTAT		-469 024	-535 548

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		600	600
Summa immateriella anläggningstillgångar		600	600
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	68 018 000	30 278 131
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 018 000	30 278 131
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 018 600	30 278 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 659	8 097
Övriga fordringar	14	1 012 597	1 092 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	101 066	86 671
Summa kortfristiga fordringar		1 127 322	1 187 421
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 117 333	2 088 298
Summa kassa och bank		2 117 333	2 088 298
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 244 655	3 275 719
SUMMA TILLGÅNGAR		71 263 255	33 554 450

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 500	46 500
Uppskrivningsfond		39 692 241	1 514 000
Fond för yttre underhåll		915 156	797 977
Summa bundet eget kapital		40 653 897	2 358 477
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 430 938	-1 930 663
Årets resultat		-469 024	-535 548
Summa fritt eget kapital		-2 899 962	-2 466 211
SUMMA EGET KAPITAL		37 753 935	-107 734
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 904 512	20 919 056
Summa långfristiga skulder		15 904 512	20 919 056
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 993 796	11 999 660
Leverantörsskulder		86 874	140 112
Skatteskulder		10 099	4 655
Övriga kortfristiga skulder		12 000	110 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	502 039	488 249
Summa kortfristiga skulder		17 604 808	12 743 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 263 255	33 554 450

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	342 625	372 088
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	492 372	497 542
	834 997	869 630
Erhållen ränta	35 099	73 814
Erlagd ränta	-868 655	-980 140
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 441	-36 697
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 784	-57 872
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-124 130	201 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-129 473	106 974
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upplösning inre fond	98 452	0
Amortering av lån	-20 408	-20 408
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	78 044	-20 408
ÅRETS KASSAFLÖDE	-51 429	86 566
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 150 876	3 064 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 099 447	3 150 876

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hästhagen 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 - 4,00 %
Uppskrivning byggnad	2,70 %
Fastighetsförbättringar	3,50 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 672 976	2 582 591
Hysesintäkter förråd	2 700	5 200
Bredband	102 300	102 145
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 595	0
Övernattnings-/gästlägenhet	12 900	9 300
Pantsättningsavgift	6 453	7 449
Överlåtelseavgift	7 313	18 509
Administrativ avgift	1 176	441
Andrahandsuthyrning	5 378	10 038
Vidarefakturerade kostnader	0	363
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	2 812 792	2 736 037

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	977
Återbäring försäkringsbolag	3 983	0
Summa	3 983	977

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	90 314	122 056
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 750	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	34 869	6 213
Städning enligt avtal	45 888	44 712
Hissbesiktning	13 115	0
Gårdkostnader	0	1 359
Gemensamma utrymmen	9 669	0
Snöröjning/sandning	0	2 850
Serviceavtal, hissar	4 750	0
Mattvätt/Hyrmattor	15 314	13 468
Fordon	2 564	0
Förbrukningsmaterial	10 642	10 414
Summa	250 874	201 072

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	9 672	18 421
Dörrar och lås/porttele	6 505	21 273
VVS	20 165	11 719
Elinstallationer	1 198	10 511
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 156
Hissar	10 441	23 644
Balkonger/altaner	0	1 425
Summa	47 981	89 149

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	213 396	0
Dörrar och lås	28 316	0
Mark/gård/utemiljö	0	86 875
Summa	241 712	86 875

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	107 226	125 274
Uppvärmning	553 670	577 225
Vatten	190 495	203 293
Sophämtning/renhållning	16 083	20 462
Grovsopor	4 952	5 944
Summa	872 426	932 198

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 923	0
Kabel-TV	145 399	107 694
Fastighetsskatt	96 724	91 280
Korr. fastighetsskatt	-3 260	-4 767
Summa	278 786	194 207

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	720	1 492
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	6	22 688
Revisionsarvoden extern revisor	28 391	83 250
Föreningskostnader	488	1 187
Förvaltningsarvode enl avtal	93 344	89 570
Överlåtelsekostnad	8 232	22 066
Pantsättningskostnad	8 820	16 912
Administration	3 220	8 066
Konsultkostnader	2 451	10 619
Bostadsrätterna Sverige	6 160	0
Summa	160 951	255 850

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	101 952	85 950
Arbetsgivaravgifter	27 096	22 083
Summa	129 048	108 033

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	860 289	982 947
Dröjsmålsränta	40	1 456
Summa	860 329	984 403

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 139 108	39 139 108
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 139 108	39 139 108
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 374 977	-9 936 605
Årets avskrivning	-438 372	-438 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 813 349	-10 374 977
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	2 000 000	2 000 000
Årets uppskrivning mark	3 425 000	0
Årets uppskrivning byggnad	34 807 241	0
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-486 000	-432 000
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-54 000	-54 000
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	39 692 241	1 514 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 018 000	30 278 131
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 000 000</i>	<i>25 575 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 018 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	30 000 000
Summa	68 018 000	63 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 038	98 038
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 038	98 038
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-98 038	-92 867
Årets avskrivning	0	-5 170
Utgående ackumulerad avskrivning	-98 038	-98 038
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 483	30 075
Transaktionskonto	289 635	337 960
Borgo räntekonto	692 479	724 618
Summa	1 012 597	1 092 653

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 939	7 458
Förutbet försäkr premier	40 731	39 923
Förutbet kabel-TV	12 017	36 336
Förutbet bredband	24 844	0
Upplupna ränteintäkter	16 535	2 954
Summa	101 066	86 671

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2029-11-09	2,91 %	2 968 684	2 968 684
SBAB	2026-04-08	2,74 %	1 139 252	1 145 116
SBAB	2027-04-16	3,33 %	2 825 372	2 839 916
SBAB	2028-11-09	2,82 %	5 125 000	5 125 000
SBAB	2026-02-16	2,97 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2030-02-14	1,19 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2026-04-16	2,72 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2026-04-16	2,95 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2026-10-02	2,69 %	840 000	840 000
Summa			32 898 308	32 918 716
Varav kortfristig del			16 993 796	11 999 660

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 796 268 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	338	0
Uppl kostn el	9 781	9 611
Uppl kostnad Värme	72 388	68 344
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	42 000
Uppl kostn räntor	0	8 326
Uppl kostn vatten	34 508	29 576
Uppl kostnad Sophämtning	2 614	2 712
Uppl kostnad arvoden	88 200	72 450
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 712	22 764
Förutbet hyror/avgifter	231 498	232 466
Summa	502 039	488 249

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 043 500	33 043 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret utgång har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Malmö

Anamaria Mates
Ordförande

Elisabeth Bergman
Styrelseledamot

Ola Pettersson
Styrelseledamot

Raymond Klason
Styrelseledamot

Thérèse Von Rosen
Styrelseledamot

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

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 11:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 10:52

DOCUMENT ID:

H1ZxBiF1MI

ENVELOPE ID:

rJglgrityfx-H1ZxBiF1MI

DOCUMENT NAME:

Brf Hästhagen, 746000-1493 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

1f770cf4e6cfbdbb39143a9c8e73998c8d11d912ee256e
a6bacf3af33cb06d0b6fdecfd9fb363ff6f485f8e502d44fa
79606f03fad00f425b9139b1a7547e8e4

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. ELISABETH ANNA BERG MAN elisabeth-anna.bergman@outlook.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:01 19.05.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.111.187
2. THÉRÈSE VON ROSEN tvonrosen@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 15:36 26.05.2026 15:33	eID Low	Swedish BankID IP: 37.208.28.57
3. Sven Ola Pettersson ola.petterson63@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 20:13 19.05.2026 18:04	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.30
4. Anamaria Carmen Mates anamaria.mates@yahoo.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 20:23 26.05.2026 20:22	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.108.229
5. RAYMOND KLASON r.klason@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 21:53 19.05.2026 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.175.215
6. CARL MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 11:32 28.05.2026 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.62.52

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästhagen
Org.nr. 746000-1493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästhagen för år 2025. Enligt vår 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. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hästhagen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Maguns Haak
Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 11:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 10:52

DOCUMENT ID:

BJbWIBjtkMe

ENVELOPE ID:

HJexHit1Mg-BJbWIBjtkMe

DOCUMENT NAME:

Brf Hästhagen Revisionsberättelse att signera.pdf

2 pages

SHA-512:

b235652a71f0fbbe90af5c54792e1bfc4ac3da14aef5881
23d664c6428019676c4b7572bf2f953c7f17a15c89fd6cf
15417f6f462e57570762dda12a3b4bab2d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL MAGNUS HAAK	Signed	28.05.2026 11:32	eID	Swedish BankID
magnus.haak@cederblad s.se	Authenticated	28.05.2026 11:19	Low	IP: 20.240.62.52

* 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