



Årsredovisning 2025

HSB Brf Hagen i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hagen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769618-3529 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rymdkabinen 11	2015-01-01	2014
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 943
Totalt 26 objekt		2 943

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stina Paananen	Ordförande	2023-06-11	
Weine Johansson	Ledamot	2021-09-29	
Paul Jörgen Dahlin	Ledamot	2025-06-11	
Erik Ahlsén	Ledamot	2018-05-11	2025-06-11
Emil Henestål	Ledamot	2018-05-11	
Markus Norrbin	Ledamot	2023-06-11	
Jimmy Källgren	Ledamot	2024-06-04	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stina Paananen och Jimmy Källgren.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Paul Jörgen Dahlin, Erik Ahlsén, Stina Paananen, Markus Norrbin och Jimmy Källgren.

Revisorer har varit: Stefan Wengelin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Lukas Börefelt (sammankallande) och Andreas Pelme, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande vatten som debiteras separat på avin utifrån förbrukning.

Föreningen har även ett tecknat gemensamt avtal för tv och bredband.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-22.

Styrelsen har under 2025 fortsatt arbetet med att se över föreningens fasta kostnader och befintliga avtal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under sommaren 2025 genomfördes föreningens första större underhåll, målning av carport.

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av carport

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte kallvattenmätare
2026	Införande av ny fastighetsnära insamling av sopor (FNI)
2028	Förnya energideklaration
2028	Målning av fasad
2029	Underhållsinsats Ventilationsutrustning
2030	Målning dörrar

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	272	270	201	293	281
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 067	11 196	11 325	11 453	11 574
Räntekänslighet, %	14	15	19	20	21
Energikostnad, kr/kvm	30	29	26	25	24
Årsavgifter, kr/kvm	764	754	591	563	563
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	95	97	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	771	793	609	586	587
Nettoomsättning, tkr	2 255	2 221	1 787	1 708	1 721
Resultat efter finansiella poster, tkr	-193	133	-172	195	159
Soliditet, %	60	60	59	59	59

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för planerat underhåll. Föreningen har under 2025 en kostnad för planerat underhåll på 345 tkr, vilket till största del avser målning av carport.

För att finansiera detta har föreningen nyttjat sin underhållsfond och tidigare sparat kapital. Föreningen har även under året haft utrymme att öka på sin befintliga placering med 200 tkr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 115 454 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 272 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	48 140 000	0	0	48 140 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 211 153	0	-19 778	1 191 375
S:a bundet eget kapital, kr	49 351 153	0	-19 778	49 331 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-594 874	133 418	19 778	-441 677
Årets resultat, kr	133 418	-133 418	-192 992	-192 992
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-461 456	0	-173 214	-634 669
S:a eget kapital, kr	48 889 697	0	-192 992	48 696 706

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 326 000 kr samt ianspråktagande skett med 345 778 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-461 455
Årets resultat, kr	-192 992
Reservation till underhållsfond, kr	-326 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	345 778
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	-634 669

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-634 669

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	2 255 134	2 221 164
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 495	113 945
Summa Rörelseintäkter		2 269 629	2 335 109
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-886 732	-568 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 499	-38 081
Personalkostnader	Not 6	-111 654	-104 558
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-647 016	-647 016
Summa Rörelsekostnader		-1 689 901	-1 358 440
Rörelseresultat		579 728	976 669
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 920	102 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-853 640	-945 645
Summa Finansiella poster		-772 720	-843 251
Resultat efter finansiella poster		-192 992	133 418
Resultat före skatt		-192 992	133 418
Årets resultat		-192 992	133 418



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	77 817 922	78 464 938
Summa Materiella anläggningstillgångar		77 817 922	78 464 938

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		77 818 422	78 465 438
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 10	0	420
Övriga kortfristiga fordringar		614 824	701 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	71 515	74 630
Summa Kortfristiga fordringar		686 340	776 166

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 100 000	2 900 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 100 000	2 900 000

Summa Omsättningstillgångar		3 786 340	3 676 166
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		81 604 762	82 141 604
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	48 140 000	48 140 000
Fond för yttre underhåll	1 191 375	1 211 153
Summa Bundet eget kapital	49 331 375	49 351 153

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-441 677	-594 874
Årets resultat	-192 992	133 418
Summa Ansamlad förlust	-634 670	-461 455

Summa Eget kapital	48 696 705	48 889 698
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	32 191 055	0
Summa Långfristiga skulder		32 191 055	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	380 000	32 951 055
Leverantörsskulder		51 561	30 108
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 753	1 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	283 687	268 990
Summa Kortfristiga skulder		717 001	33 251 906

Summa Skulder		32 908 056	33 251 906
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		81 604 762	82 141 604
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	579 728	976 669
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	647 016	647 016
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	647 016	647 016
Erhållen ränta	82 749	102 488
Erlagd ränta	-850 259	-953 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	459 234	773 048
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 451	-2 840
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	32 769	2 706
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	36 220	-134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	495 454	772 914
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-380 000	-377 544
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-380 000	-377 544
Årets kassaflöde	115 454	395 370
Likvida medel vid årets början	3 599 343	3 203 973
Likvida medel vid årets slut	3 714 796	3 599 343



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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.

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

Kassaflödesanalys

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

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).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 175 888	2 175 888
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	72 793	43 653
	Övriga primära intäkter	6 453	1 623
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 255 134	2 221 164
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 255 134	2 221 164
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 495	113 945
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 495	113 945

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-109 236	-131 424
	Snö och halk-bekämpning	-25 305	-27 682
	Reparationer	-40 289	-35 083
	Planerat underhåll	-345 778	-13 915
	El	-6 727	-6 812
	Vatten	-81 545	-78 403
	Sophämtning	-84 318	-78 497
	Fastighetsförsäkring	-86 745	-83 624
	Kabel-TV och bredband	-68 810	-86 775
	Övriga driftkostnader	-37 980	-26 569
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-886 732	-568 785
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 290
	Administrationskostnader	-5 878	-3 929
	Extern revision	-16 875	-17 400
	Medlemsavgifter	-14 400	-10 400
	Föreningsverksamhet	-6 523	-3 196
	Övriga förvaltningskostnader	-823	-1 865
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-44 499	-38 081
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-41 200	-40 800
	Övriga arvoden	-43 760	-38 760
	Sociala avgifter	-26 694	-24 998
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-111 654	-104 558

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-647 016	-647 016
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-647 016	-647 016

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 642 000	77 642 000
Ingående anskaffningsvärde mark	6 700 000	6 700 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	84 342 000	84 342 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-5 877 062	-5 230 046
Årets avskrivningar	-647 016	-647 016
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 524 078	-5 877 062
<i>Utgående redovisat värde</i>	77 817 922	78 464 938

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 588 000	68 588 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	36 244 000	36 244 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	104 832 000	104 832 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 202 000	36 202 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	36 202 000	36 202 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Fordring hos koncernföretag

Fordring hos koncernföretag	0	420
-----------------------------	---	-----

<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	0	420
--	----------	------------

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 202	8 031
------------------------	-------	-------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 313	66 599
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	71 515	74 630
---	---------------	---------------

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 100 000	2 900 000
-----------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 100 000	2 900 000
--	------------------	------------------

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,71%	2027-02-17	6 503 755	80 000
Nordea	2,89%	2028-11-15	13 027 510	150 000
Nordea	2,68%	2027-11-17	13 039 790	150 000
			32 571 055	380 000

Långfristig del	32 191 055
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	380 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	0
-------------------------------------	---

Kortfristig del	380 000
-----------------	---------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	380 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 520 000
--	-----------

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

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
------------------------------------	-------

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

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>
Nordea	2,71%	2027-02-17	6 503 755	80 000
Nordea	2,89%	2028-11-15	13 027 510	150 000
Nordea	2,68%	2027-11-17	13 039 790	150 000
			32 571 055	380 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 380 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Kortfristig del 380 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	1 753	1 753
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 753	1 753

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	184 210	173 769
Upplupna räntekostnader	82 702	79 321
Övriga upplupna kostnader	16 775	15 900
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	283 687	268 990

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-03-05.

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 HSB Brf Hagen i Linköping, org.nr. 769618-3529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagen i Linköping för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hagen i Linköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Wengelin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Stina Paananen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:59:37



Markus Norrbin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 20:38:48



Jimmy Källgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:35:08



Weine Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:01:14



Paul Jörgen Dahlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:39:04



Emil Henestål

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:43:07



Stefan Wengelin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 14:21:23



Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:28:53



Revisionsberättelse 2025

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

Stefan Wengelin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 13:53:49



Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:27:13



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.