

Årsredovisning

Brf Häggen 28

716421-6066

Styrelsen för Brf Häggen 28 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2025.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING SIDA

- Förvaltningsberättelse 2
- Flerårsöversikt, Nyckeltal, Eget kapital 5
- Resultaträkning 6
- Balansräkning 7
- Kassaflöde 9
- Noter 10
- Underskrifter 13
- Fastställelseintyg 14

Brf Häggen 28
716421-6066

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Lägenheter
Föreningen är en privat bostadsrättsförening som äger mark och tomt och är ej del av en samfällighet. Föreningen består av ett bostadshus med 3 bostadsrätter (där lägenhet 1 och 2 även omfattar separat lägenhet/rum i suterrängplan) samt del av fristående garagebyggnad som tillhör lägenhet 3. På tomten finns även 3-4 parkeringsplatser vilka disponeras av lägenhet 1 och 2.

		Yta	**Andel %**
Lägenhet 1	(1001, 1 & 1a)	125	36,8%
Lägenhet 2	(1101, 2 & 2a)	125	36,8%
Lägenhet 3	(1201)	76	26,4%
Totalt		**326**	**100%**

Styrelsen

Ingrid Håstad	Ordförande
Christine Ollén	Ledamot
Axel Törneman	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda sammanträden utöver årsstämma. Föreningen har inte haft några anställda under året varför medelantalet anställda uppgår till 0 (0). Ingen ersättning utgår till styrelsen.

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2025.

Föreningens medlemmar
Under året har lägenhet 2 fått ny ägare. Inga övriga förändringar vad avser föreningens medlemmar har skett under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2025 har präglats av omfattande förbättringsåtgärder i föreningens fastighet. Föreningen har genomfört större investeringar avseende fasad, fönster, balkongdörrar, entré, fasadbelysning, takåtkomst, dagvatten, dränering samt laddstolpar för elbil. Arbetena har genomförts med fokus på långsiktig förvaltning, teknisk funktion och värdebeständighet.

Styrelsens bedömning är att fastighetens skick, och därmed värde, har stärkts avsevärt genom årets arbeten och att föreningen efter genomförda investeringar har ett mer förutsägbart underhållsläge för flera centrala byggnadsdelar.

Föreningen har även dokumenterat tidigare och genomförda tekniska åtgärder i en särskild underhållslogg, vilket ger styrelsen ett förbättrat underlag för fortsatt långsiktig planering av fastighetens underhåll. Per balansdagen finns inte någon formellt fastställd aktuell underhållsplan; styrelsen avser att färdigställa en uppdaterad underhållsplan under 2026.

Fastighetens underhåll och investeringar

Räkenskapsåret 2025 har varit ett mycket intensivt år för föreningen, med flera omfattande arbeten och investeringar i fastigheten. Åtgärderna har varit inriktade på att långsiktigt stärka fastighetens tekniska skick, förbättra byggnadens funktion och minska framtida underhållsrisker.
Under året har fastigheten genomgått en omfattande fasadrenovering med byte av panel, viss tilläggsisolering, uppgradering av stuprör och hängrännor samt genomgång av el och installation av ny fasadbelysning. Plåtar vid tak, takkupor och skorsten har setts över och åtgärdats. I samband med fasadarbetet har även samtliga lägenhetsfönster bytts ut och flyttats ut i liv med fasaden, vilket både förbättrat byggnadens uttryck och gett större glasytor jämfört med tidigare fönster. Originalfönster i källarplan har renoverats. Vidare har en taklucka installerats för att säkerställa åtkomst till taket och takpannorna har rengjorts.

Under året har också arbeten genomförts avseende balkonger, stammar, avloppsrör, dränering och dagvatten. Nya större balkonger har uppförts för lägenhet 1101 och 1201. I samband med renovering av lägenhet 1101 har både bostadsrättshavarens och föreningens gemensamma avloppsrör och stammar bytts, bland annat från badrum och kök i lägenhet 1101 samt under golv i lägenhet 1201. Enligt föreningens underhållslogg är i princip samtliga avloppsrör och stammar från lägenheterna ner till källaren nu bytta, antingen vid tidigare arbeten eller under 2025.
Efter upptäckt av fukt-/mögelproblematik i souterrängplan har ny dränering utförts vid norrfasaden mot Villavägen 25. Under året har även dagvattenledningar lagts om till ny stenkista, och kontroll av avloppsledningar ut från fasad mot kommunalt nät har genomförts. Kontrollen visade att avloppsledningarna var i gott skick.

Föreningen har sedan tidigare bergvärmeanläggning, omlagt tak samt tidigare utförda dräneringsarbeten. Tillsammans med 2025 års genomförda åtgärder bedömer styrelsen att fastighetens grundläggande tekniska funktioner nu håller en god och långsiktigt robust nivå.
De större åtgärder som avser föreningens fastighet har aktiverats som anläggningstillgångar och skrivs av över bedömd nyttjandeperiod. Balkongarbeten som avser enskilda bostadsrättshavare har ersatts av berörda bostadsrättshavare och har därmed inte belastat föreningens resultat.

Finansiell information och upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat. Det negativa resultatet förklaras främst av ökade räntekostnader till följd av högre upplåning i samband med årets större investeringar samt av ökade avskrivningar på genomförda förbättringsåtgärder.

Styrelsen bedömer att årets negativa resultat inte speglar en försvagad löpande förvaltning (kassaflödet från den löpande verksamheten var positivt under året och uppgick till 120 460 kronor), utan i huvudsak är en följd av ett år med ovanligt omfattande investeringar i fastigheten. Flera av årets större åtgärder har aktiverats i balansräkningen och kommer att belasta resultatet genom avskrivningar över flera år.

Investeringarna har finansierats genom en kombination av upptagna lån, befintlig likviditet, erhållet bidrag för laddstolpar samt frivilliga kapitaltillskott från medlemmarna. De frivilliga kapitaltillskotten har tillförts föreningen i syfte att begränsa behovet av ytterligare upplåning och bidra till en fortsatt stabil finansiell ställning.

Under året har föreningen höjt årsavgifterna för att möta det högre ränteläget, ökade driftkostnader och de ökade finansieringskostnader som följer av årets större investeringar. Höjningen har genomförts i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och bibehållen betalningsförmåga.

Mot bakgrund av genomförd avgiftshöjning, årets frivilliga kapitaltillskott och föreningens nuvarande likviditet bedömer styrelsen i dagsläget att någon ytterligare avgiftshöjning inte är nödvändig. Bedömningen förutsätter att ränteläge, driftkostnader och framtida underhållsbehov inte förändras väsentligt.

Styrelsen bedömer att föreningens betalningsförmåga är tillfredsställande och att föreningen, efter årets genomförda arbeten, har en fastighet med väsentligt förbättrat skick och ett mer långsiktigt hållbart underhållsläge. Föreningen följer fortsatt ränteutvecklingen och kommer löpande att utvärdera behov av framtida avgiftsjusteringar, amorteringar och eventuell bindning av lån.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång som påverkar bedömningen av föreningens resultat och ställning.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Brf Häggen 28
716421-6066

FLERÅRSÖVERSIKT	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	260 733	203 648	185 136	185 136	185 136
Årsavgift per kvm bostadsyta	800	625	568	568	568
Årsavgift andel totala intäkter (%)	100%	100%	100%	100%	100%
Likviditet (%)	234%	1885%	2338%	1327%	1538%
Soliditet (%)	39%	58%	58%	57%	57%
Skuldsättning per kvm bostadsyta	8 940	2 987	2 987	2 987	2 987
Driftskostnad per kvm bostadsyta	305	293	223	219	255

NYCKELTAL	2025
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	800
Skuldsättning per kvm, alla upplåtna och uthyrda ytor	8 940
Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt	8 940
Sparande per kvm, alla upplåtna och uthyrda ytor	-22
Räntekänslighet, %	11%
Energikostnad per kvm, alla upplåtna och uthyrda ytor	193
Årsavgifternas andel i procent av det totala rörelseintäkterna	100%

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	Förlags-insatser	Frivilligt kapital-tillskott	Balanserat Resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 803 602	149 100	0	-601 549	-6 795	1 344 358
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				-6 795	6 795	0
Frivilligt kapitaltillskott			600 000			600 000
Årets resultat					-86 592	-86 592
Belopp vid årets utgång	**1 803 602**	**149 100**	**600 000**	**-608 344**	**-86 592**	**1 857 766**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-608 344
Årets resultat	-86 592
Summa	*-694 936*
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-694 936
Summa	*-694 936*

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Brf Häggen 28
716421-6066

RESULTATRÄKNING	1	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	260 733	203 648
Summa rörelsens intäkter		**260 733**	**203 648**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-99 460	-95 581
Övriga externa kostnader	4	-40 459	-20 277
Avskrivningar		-79 368	-35 179
Summa rörelsens kostnader		**-219 287**	**-151 036**
Rörelseresultat		***41 446***	***52 612***
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	188
Räntekostnader		-128 038	-59 595
Summa finansiella poster		**-128 038**	**-59 407**
Resultat efter finansiella poster		***-86 592***	***-6 795***
Resultat före skatt		***-86 592***	***-6 795***
Årets resultat		***-86 592***	***-6 795***

Brf Häggen 28
716421-6066

BALANSRÄKNING	1	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark, maskiner & övr. förbättringar	5	4 463 197	1 975 397
Summa anläggningstillgångar		**4 463 197**	**1 975 397**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 658	4 890
Summa kortfristiga fordringar		*4 658*	*4 890*
Kassa och bank			
Kassa och bank		338 386	356 976
Summa kassa och bank		*338 386*	*356 976*
Summa omsättningstillgångar		**343 044**	**361 866**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 806 241**	**2 337 263**

Brf Häggen 28
716421-6066

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 803 602	1 803 602
Förlagsinsatser		149 100	149 100
Summa bundet eget kapital		*1 952 702*	*1 952 702*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-608 345	-601 549
Frivilligt kapitaltillskott		600 000	0
Årets resultat		-86 592	-6 795
Summa Fritt eget kapital		*-94 936*	*-608 344*
Summa eget kapital		**1 857 766**	**1 344 358**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	2 801 822	973 703
Summa långfristiga skulder		**2 801 822**	**973 703**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	112 504	0
Skatteskulder		0	4 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	34 149	14 312
Summa kortfristiga skulder		**146 653**	**19 202**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 806 241**	**2 337 263**

Brf Häggen 28
716421-6066

KASSAFLÖDE

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Resultat efter finansiella poster	***-86 592***	***-6 795***
Avskrivningar	79 368	35 179
Förändring kortfristiga fordringar	232	5 987
Förändring kortfristiga skulder	127 451	5 158
Kassaflöde från löpande verksamhet	***120 460***	***39 529***
Investeringar i anläggningstillgångar	-2 567 168	0
Utbetalning balkonger, genomgångspost	-275 630	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	***-2 842 798***	***0***
Upptagna lån	1 828 119	0
Frivilligt kapitaltillskott	600 000	0
Ersättning från medlemmar ref. balkonger	275 630	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	***2 703 749***	***0***
Årets kassaflöde	***-18 589***	***39 529***
Likvida medel vid årets ingång	***356 976***	***317 447***
Likvida medel vid årets slut	***338 386***	***356 976***

Brf Häggen 28
716421-6066

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar
Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,06	100
Fasad & Fönster	3,33	30
Övriga anläggningstillgångar (vägt genomsnitt)	5,50	18

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	260 733	203 648
Summa	**260 733**	**203 648**

Nettoomsättningen består till fullo av medlems-/årsavgifter. Kostnader för värme, vatten, gemensam samt hushålls-el, sophämtning, garage och parkeringsplatser ingår i medlemsavgiften.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 410	7 830
El / Uppvärmning	53 062	45 645
Vatten & Avlopp	9 706	16 040
Sophämtning	9 394	4 392
Fastighetsförsäkringar	17 538	16 784
Kommunal fastighetsavgift	5 350	4 890
Summa	**99 460**	**95 581**

Brf Häggen 28
716421-6066

Not 4 Övriga externa kostnader	2025	2024
Besiktningar	17 109	0
Reparation av installationer	4 688	3 258
Trädgårdsskötsel	4 670	0
Förbrukningsinventarier	6 096	0
Förbrukningsmaterial	1 038	0
Bankkostnader	1 705	1 250
Övriga externa tjänster	5 153	15 769
Summa	**40 459**	**20 277**

Not 5 Byggnader, mark & förbättringsåtgärder	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden, byggnader	1 511 923	1 511 923
Årets anskaffningar, byggnader	0	0
Utgående anskaffningsvärden, byggnader	1 511 923	1 511 923
Ingående anskaffningsvärden, byggnader - Fasad & Fönster	0	0
Årets anskaffningar, byggnader - Fasad & Fönster	2 282 407	0
Utgående anskaffningsvärden, byggnader - Fasad & Fönster	2 282 407	0
Ingående anskaffningsvärden, byggnader - Övriga Byggnadsförbättringar	536 091	536 091
Årets anskaffningar, byggnader - Övriga Byggnadsförbättringar	284 761	0
Utgående anskaffningsvärden, byggnader - Övriga Byggnadsförbättringar	820 852	536 091
Ingående avskrivningar	-679 617	-644 438
Årets avskrivningar	-79 368	-35 179
Utgående avskrivningar	-758 985	-679 617
Ingående anskaffningsvärden, mark	607 000	607 000
Utgående anskaffningsvärden, mark	607 000	607 000
Redovisat värde	**4 463 197**	**1 975 397**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 200 000	4 200 000
Taxeringsvärde mark	3 112 000	3 112 000
Summa	**7 312 000**	**7 312 000**

Brf Häggen 28
716421-6066

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken, rörlig ränta		973 703	973 703
Handelsbanken, rörlig ränta		478 125	0
Handelsbanken, 3,89% ränta, förfaller 2027-06-01		899 998	0
Handelsbanken, rörlig ränta		449 996	0
Summa		**2 801 822**	**973 703**
Total långfristig skuld		*2 801 822*	*973 703*
Amortering av skuld under 2026, kortfristig skuld kreditinstitut		*112 504*	*0*
Total skuld till kreditinstitut		**2 914 326**	**973 703**

Not 7	Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda årsavgifter		25 070	0
Avgår, ersättning från medlem		-9 512	0
El, värme och vatten		18 591	14 313
Summa		**34 149**	**14 313**

Not 8	Eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen		Inga	Inga

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter till kreditinstitut		2 974 000	974 000

Brf Häggen 28
716421-6066

UNDERSKRIFTER

Stocksund 2026-05-10

Christine Ollén

Ingrid Håstad

Axel Törneman

Min revisionsberättelse har lämnats,
Stocksund 2026-05-13

Rolf Ingman
Revisor



Brf Häggen 28
716421-6066

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Häggen 28 intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2025 har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2026.

Föreningsstämman beslutade att behandla årets resultat i enlighet med styrelsens förslag i årsredovisningen.

Jag intygar även att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet.

Stocksund, den 17 maj 2026

Ingrid Håstad
Ingrid Håstad
Styrelseordförande



Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Häggen 28, Stocksund

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Häggen 28 för år 2026.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att genomförd revision utgör en rimlig grund för uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stocksund den 13 maj 2026

Rolf Ingman