Årsredovisning 2025
Brf Haga Venue

769639-2096



SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Haga Venue

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. 17**

SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

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.

SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Proteinet 4	2021	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 7 725 kvm och 3 lokaler om 323 kvm. Föreningen har även ett garage om 1 016 kvm Byggnadernas totalyta är 9 064 kvm.

Följande lägenhetsfördelning gällde vid upplåtelse av föreningens bostadsrättslägenheter.

Lägenhetstyp Antal

2 rok 49

3 rok 14

4 rok 38

5 rok 14

Totalt 115

Föreningen har 47 parkeringsplatser, varav 15 för elbilsladdning i ett underliggande garage.

Haga Boulevard parkering AB som föreningen är delägare till hyr ut samtliga garageplatser.

SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

Styrelsens sammansättning

Dafine Abazi	Ordförande
Åsa Ki Överlind	Styrelseledamot
Magnus Walfridsson	Styrelseledamot
Malou Larsson Klevhill	Styrelseledamot
Peter Johansson	Styrelseledamot
Patric Pak-Hong Wu	Suppleant
Indir Becic	Suppleant
Johanna Elisabet Persson	Suppleant

Valberedning

Erik Grehn
Niklas Holmgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Extern revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 23 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsförvaltning	Primär
Fastighetsförvaltning	Bredablick

Övrig verksamhetsinformation

Inflytten av Brillo Pizza AB har blivit förskjuten till 2026. Förseningen beror på omständigheter som uppstått utanför bolagets direkta kontroll, vilket har påverkat den ursprungliga tidsplanen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret. Föreningen har under året placerat 1 mkr i en räntefond som ett led i en balanserad kapitalförvaltning. Vidare har föreningen bundit sina lån genom en fördelning på två fasta räntor och en rörlig ränta. Vidare har leverantör bytts från Telia till Telenor under 2025, som ett led i att optimera kostnader och tjänstekvalitet.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året bytt försäkringsgivare till Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil, i syfte att säkerställa ett ändamålsenligt försäkringsskydd till konkurrenskraftiga villkor.

SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

Övriga uppgifter

Under 2025 har tvåårsbesiktning genomförts. Identifierade åtgärder planeras att åtgärdas under 2026 i enlighet med upprättad åtgärdsplan.

Föreningens byggnader är projekterade och uppförda i enlighet med miljökonceptet ”Svanen”. Miljömärkningslicens finns tillgänglig via certifikat för miljömärkning. Beroende på långivare kan detta certifikat i vissa fall möjliggöra fördelaktigare räntevillkor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 187 st. Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 32. Vid räkenskapsårets slut fanns det 188 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 1 584 per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten samt el.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	9 236 181	6 475 260	-
Resultat efter fin. poster	-5 643 413	474 446	-
Soliditet (%)	84	79	-
Yttre fond	330 000	-	-
Taxeringsvärde	498 747 000	547 222 000	342 654 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	867	842	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,7	79,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 946	17 063	17 180
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 443	14 542	14 642
Sparande / kvm totalyta, kr	118	218	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	40	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	97	55	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	13	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	230	108	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	3,06	-
Räntekänslighet (%)	19,54	20,26	-

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 el och vatten (totalt 566 510 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Resultatet påverkas kraftigt av de relativt höga avskrivningarna som föreningen har på sina fastigheter. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sina framtida åtaganden kommer styrelse löpande säkerställa att årsavgiften ligger på en lämplig nivå, samt se över föreningens avtal och eftersträva att hålla nere kostnaderna.

SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	539 516 000	-	8 959 000	548 475 000
Upplåtelseavgifter	153 014 000	-	3 726 000	156 740 000
Fond, yttre underhåll	0	-	330 000	330 000
Balanserat resultat	0	474 446	-330 000	144 446
Årets resultat	474 446	-474 446	-5 643 413	-5 643 413
Eget kapital	**693 004 446**	**0**	**7 041 587**	**700 046 033**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	144 446
Årets resultat	-5 643 413
Totalt	**-5 498 967**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	440 000
Balanseras i ny räkning	-5 938 967
	-5 498 967

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 236 181	6 475 260
Övriga rörelseintäkter	3	101 351	1 716 513
Summa rörelseintäkter		**9 337 532**	**8 191 773**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 406 263	-2 021 515
Övriga externa kostnader	8	-404 159	-150 765
Personalkostnader	9	-154 600	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 710 928	-1 498 947
Summa rörelsekostnader		**-10 675 950**	**-3 671 227**
RÖRELSERESULTAT		**-1 338 419**	**4 520 546**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 553	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 313 547	-4 046 100
Summa finansiella poster		**-4 304 994**	**-4 046 100**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-5 643 413**	**474 446**
ÅRETS RESULTAT		**-5 643 413**	**474 446**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	831 897 955	838 608 883
Summa materiella anläggningstillgångar		**831 897 955**	**838 608 883**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	12 500	12 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**12 500**	**12 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**831 910 455**	**838 621 383**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		385 300	352 377
Övriga fordringar	14	46 500	28 994 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	535 208	403 927
Summa kortfristiga fordringar		**967 008**	**29 750 573**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		**1 000 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 252 828	7 150 195
Summa kassa och bank		**1 252 828**	**7 150 195**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 219 836**	**36 900 768**
SUMMA TILLGÅNGAR		**835 130 291**	**875 522 151**

SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		705 215 000	692 530 000
Fond för yttre underhåll		330 000	0
Summa bundet eget kapital		**705 545 000**	**692 530 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		144 446	0
Årets resultat		-5 643 413	474 446
Summa ansamlad förlust		**-5 498 967**	**474 446**
SUMMA EGET KAPITAL		**700 046 033**	**693 004 446**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 19	46 945 428	42 433 148
Övriga långfristiga skulder		350 550	135 300
Summa långfristiga skulder		**47 295 978**	**42 568 448**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 19	83 963 840	89 378 576
Leverantörsskulder		323 905	253 231
Skatteskulder		489 690	1 664 760
Övriga kortfristiga skulder	17	1 429 625	37 822 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 581 220	10 830 365
Summa kortfristiga skulder		**87 788 280**	**139 949 257**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**835 130 291**	**875 522 151**

SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 338 419**	**4 520 546**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 710 928	1 498 947
	5 372 509	**6 019 493**
Erhållen ränta	8 553	0
Erlagd ränta	-14 030 663	5 784 016
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-8 649 601**	**11 803 509**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	28 783 566	80 319 961
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 029 125	-106 583 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-16 895 161**	**-14 460 341**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-39 817 071
Avyttring av finansiella tillgångar	0	25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-39 792 071**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	12 685 000	35 903 000
Amortering av lån	-902 456	-902 456
Depositioner	215 250	135 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**11 997 794**	**35 135 844**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-4 897 367**	**-19 116 568**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**7 150 195**	**26 266 763**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 252 828**	**7 150 195**

SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Haga Venue är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har 2021-02-25 förvärvat samtliga andelar i Lomvia Nord ekonomisk förening och Lomvia Ost ekonomisk förening. Föreningarna var vid förvärvet innehavare av fastigheten Stockholm Proteinet 4. Efter köpet av andelarna genomfördes en verksamhetsöverlåtelse varvid föreningarna överlät hela sin verksamhet till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten. Föreningarna har under 2022 sålts ut för likvidation.

I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet.

Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Redovisning av intäkter

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

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:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Byggnad	0,83 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 920 018	4 325 248
Hyresintäkter, lokaler	1 320 949	903 150
Hyresintäkter, p-platser	973 335	634 697
Bredband och TV	316 020	233 282
Vatten	226 016	115 112
El	364 584	190 711
Övriga intäkter	115 259	73 060
Summa	**9 236 181**	**6 475 260**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Avräkning entreprenör	0	920 542
Räntegaranti	0	789 813
Övrigt	101 351	6 157
Summa	**101 351**	**1 716 513**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Kostnader som vidarefakturerats	30 969	11 961
Fastighetsskötsel	169 728	175 504
Städning	5 748	0
Besiktning och service	113 818	47 763
Trädgårdsarbete	0	1 632
Snöskottning	18 415	11 284
Summa	**338 678**	**248 144**

SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övrigt	8 856	33 717
Hissar	100 567	160 039
Försäkringsskador	0	2 047
Bostäder	55 646	0
Installationer	31 230	0
Gemensamma utrymmen	5 666	0
Summa	**201 966**	**195 803**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	615 965	366 660
Uppvärmning	881 943	494 899
Vatten	591 264	119 761
Sophämtning	70 976	44 502
Summa	**2 160 148**	**1 025 822**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	127 008	85 637
Bredband och TV	330 993	223 890
Fastighetsskatt	247 470	242 220
Summa	**705 471**	**551 747**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	232 938	47 225
Förbrukningsmaterial	0	1 783
Revisionsarvoden	22 320	0
Ekonomisk förvaltning	148 902	101 756
Summa	**404 159**	**150 765**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	0
Sociala avgifter	37 000	0
Summa	**154 600**	**0**

SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 974 404	4 046 100
Räntekostnad Nordr avseende räntegaranti	305 370	0
Övriga räntekostnader	33 773	0
Summa	**4 313 547**	**4 046 100**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	840 107 830	375 438 474
Årets inköp	0	39 817 071
Omklassificeringar		424 852 285
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	840 107 830	840 107 830
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 498 947	0
Årets avskrivning	-6 710 928	-1 498 947
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 209 875	-1 498 947
Utgående restvärde enligt plan	831 897 955	838 608 883
I utgående restvärde ingår mark med	*356 576 474*	*356 576 474*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	315 600 000	300 000 000
Taxeringsvärde mark	183 147 000	247 222 000
Summa	**498 747 000**	**547 222 000**

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	424 852 285
Omfört till Byggnad	0	-424 852 285
Summa pågående arbeten	**0**	**0**

SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Namn	Kapitalandel	Bokfört värde
Haga Boulevard Parkering AB	50 %	12 500
Totalt		**12 500**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	34 225	2 333 648
Övriga fordringar	12 275	10 852
Kreditering av slutfaktura	0	26 649 769
Summa	**46 500**	**28 994 269**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	356 756	258 433
Försäkringspremier	47 578	60 403
Bredband och TV	97 198	52 953
Förvaltning	33 676	32 138
Summa	**535 208**	**403 927**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-12-22	2,21 %	44 238 060	44 238 060
Nordea Hypotek AB	2028-06-21	2,75 %	44 238 060	44 238 060
Nordea Hypotek AB	2026-12-16	3,60 %	42 433 148	43 335 604
Summa			**130 909 268**	**131 811 724**
Varav kortfristig del			83 963 840	89 378 576

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 126 396 988 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, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Utläggsskulder	96 589	0
Moms	173 680	110 450
Skulder till Lomvia Holding Gul AB	0	23 867 519
Skulder till Nordr Sverige AB	0	12 685 000
Skuld till Veibo Bygg AB	1 159 356	1 159 356
Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem	0	0
Summa	**1 429 625**	**37 822 325**

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 578	9 812
El	65 869	68 284
Uppvärmning	111 087	113 554
Utgiftsräntor	113 000	138 709
Vatten	419 849	34 486
Arvoden och sociala avgifter	154 600	0
Renhållning	-1	4 751
Reverseränta	0	9 691 407
Förutbetalda avgifter/hyror	708 238	769 362
Summa	**1 581 220**	**10 830 365**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	132 714 180	132 714 180

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 har föreningen bytt leverantör av lås- och nyckelhantering från Kungslås till Storstadens Lås. Förändringen har genomförts i syfte att förbättra tillgängligheten för medlemmarna, då den nya leverantören är mer närbelägen vid uthämtning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

Åsa Ki Överlind
Styrelseledamot

Magnus Walfridsson
Styrelseledamot

Malou Larsson Klevhill
Styrelseledamot

Peter Johansson
Styrelseledamot

Dafine Abazi
Ordförande

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

BoRevision
Niclas Wärenfeldt
Extern revisor

SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.05.2026 07:27

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 05.05.2026 08:11

DOCUMENT ID:
S1sXq-PAbe

ENVELOPE ID:
SJqQqbPCbx-S1sXq-PAbe

DOCUMENT NAME:
Brf Haga Venue, 769639-2096 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
cd5a19019f176da2785a0f09526f51485190941882033cfbd2e8de789338cba80dc351453a512f4a8bdb6ea6f303bafe9f5d2b9e5c8aadbb111d907f156117cd

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. ÅSA KI ÖVERLIND	**Signed**	**05.05.2026 23:22**	**eID**	**Swedish BankID**
aoverlind@hotmail.com	Authenticated	05.05.2026 23:16	Low	IP: 95.193.149.113
2. DAFINE ABAZI	**Signed**	**11.05.2026 10:12**	**eID**	**Swedish BankID**
dafineabazi@gmail.com	Authenticated	11.05.2026 06:53	Low	IP: 104.28.31.64
3. Malou Larsson Klevhill	**Signed**	**12.05.2026 19:49**	**eID**	**Swedish BankID**
Maloularklev@icloud.com	Authenticated	12.05.2026 19:48	Low	IP: 85.230.180.176
4. PETER JOHANSSON	**Signed**	**13.05.2026 10:32**	**eID**	**Swedish BankID**
pjtyreso@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 10:29	Low	IP: 212.247.235.22
5. MAGNUS WALFRIDSSON	**Signed**	**13.05.2026 21:51**	**eID**	**Swedish BankID**
magnus.walfridson@soderbergpartners.se	Authenticated	05.05.2026 09:14	Low	IP: 176.10.144.74
6. Per Niclas Wärenfeldt	**Signed**	**14.05.2026 07:27**	**eID**	**Swedish BankID**
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	14.05.2026 07:27	Low	IP: 83.140.33.193

* 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 Brf Haga Venue, org.nr. 769639-2096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haga Venue för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

H19mcbw0-I-SJi75WDA-x

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Haga Venue för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
H19mcbw0-l-SJi75WDA-x

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.05.2026 07:27

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 05.05.2026 08:11

DOCUMENT ID:
SJi75WDA-x

ENVELOPE ID:
H19mcbw0-l-SJi75WDA-x

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Haga Venue 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
06cefc1f249a40a154c4216ac3352922957d0dd8f856b6
3633df809220c3fc73418e7a8fb84d216f9eaa470b3f803
b0f026d85752d9b182e56e0638a0b441d77

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Per Niclas Wärenfeldt**	**Signed**	**14.05.2026 07:27**	**eID**	**Swedish BankID**
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	14.05.2026 07:26	Low	IP: 83.140.33.193

* 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