Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Hagvalla 2

769640-2994

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c7fd2aee-9383-4128-bd22-0aef45b38392

visma sign
www.vismasign.com

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hagvalla 2, 769640-2994, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan bindningstid.

Föreningen registrerades 2021-08-31 och är från och med 2021 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

På fastigheten Daggflugan 2 i Eskilstuna kommun finns 18 bostadsrätter fördelade på tre flerbostadshus om sex lägenheter vardera och totalt 1 310 kvadratmeter som ägs och förvaltas av föreningen. Två komplementbyggnader (miljöhus och förråd) finns också på fastigheten som har en total areal om 3 356 kvadratmeter. Marken innehas med äganderätt och varken servitut eller gemensamhetsanläggning finns.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som är uppdaterad utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen.

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Medlemsinformation
Föreningen har 18 medlemmar som är innehavare av de 18 medlemslägenheterna.

Under året har det, utöver årsstämman, hållits sex ordinarie styrelsemöten.

Föreningen har under 2025 genomfört en radonsanering som gått på byggarantin.

Under 2025 har det skett ett ägarbyte: lägenheten på Hagvallavägen 12E (tidigare ägare: Yen Phuong Lac) har sålts till Monica & An Danh Lac 2025-05-30.

Styrelsen består av: Ordförande Dauphine Kimana samt ledamöterna Elisabeth Carlsson, Emelie Johansson och Emilia Borin.

Vald revisor är Martin Hellström.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c7fd2aee-9383-4128-bd22-0aef45b38392
visma sign
www.vismasign.com

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	Belopp i kr *2021/2022*
Nettoomsättning	1 320 643	1 323 676	1 166 507	1 015 208
Resultat efter finansiella poster	-104 218	-245 510	-328 077	-523 632
Soliditet %	71,7	71,6	71,5	71,3
Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt	1 008	1 010	890	
Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt	10 452	10 561	10 670	
Sparande per m²	306	198	135	
Energikostnad per m²	196	162	222	
Räntekänslighet %	10,4	10,5	12	

Kommentar till flerårsöversikt
Följande nyckeltal är inte representativa för föreningen:
- Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter då övriga rörelseintäkter saknas.
- Skuldsättning per kvadratmeter då ingen yta upplåts med hyresrätt

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet
(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt
Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %
Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²
Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt
Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²
Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²
Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %
Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c7fd2aee-9383-4128-bd22-0aef45b38392
visma sign
www.vismasign.com

Upplysning vid förlust
Det redovisade resultatet är negativt för föreningen. Styrelsen ser trots detta inga problem för föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden i form av höjda räntenivåer och planerat underhåll. Skulle behov uppstå finns möjlighet att höja årsavgifter eller utöka föreningens lån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets ingång	36 110 000	104 800	-956 510	-245 510
Balanseras i ny räkning			-245 510	245 510
Avsättning		52 400	-52 400	
Årets resultat				-104 218
Belopp vid årets utgång	**36 110 000**	**157 200**	**-1 254 420**	**-104 218**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:	Belopp i kr
Balanserat resultat	-1 254 420
Årets resultat	-104 218
Summa	**-1 358 638**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	52 400
Balanseras i ny räkning	-1 411 038
Summa	**-1 358 638**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c7fd2aee-9383-4128-bd22-0aef45b38392
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01 - 2025-12-31*	*2024-01-01 - 2024-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 320 643	1 323 676
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 320 643**	**1 323 676**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-520 175	-473 996
Personalkostnader		-50 691	-27 034
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-505 608	-505 608
Summa rörelsekostnader		**-1 076 474**	**-1 006 638**
Rörelseresultat		**244 169**	**317 038**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 401	-562 559
Summa finansiella poster		**-348 387**	**-562 548**
Resultat efter finansiella poster		**-104 218**	**-245 510**
Resultat före skatt		**-104 218**	**-245 510**
Årets resultat		**-104 218**	**-245 510**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c7fd2aee-9383-4128-bd22-0aef45b38392
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	48 108 846	48 614 454
Summa materiella anläggningstillgångar		**48 108 846**	**48 614 454**
Summa anläggningstillgångar		**48 108 846**	**48 614 454**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 294	6 619
Övriga fordringar		19 013	21 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 758	20 967
Summa kortfristiga fordringar		**42 065**	**49 285**
Kassa och bank			
Kassa och bank		521 702	259 452
Summa kassa och bank		**521 702**	**259 452**
Summa omsättningstillgångar		**563 767**	**308 737**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 672 613**	**48 923 191**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c7fd2aee-9383-4128-bd22-0aef45b38392
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 110 000	36 110 000
Fond för yttre underhåll		157 200	104 800
Summa bundet eget kapital		**36 267 200**	**36 214 800**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 254 420	-956 510
Årets resultat		-104 218	-245 510
Summa fritt eget kapital		**-1 358 638**	**-1 202 020**
Summa eget kapital		**34 908 562**	**35 012 780**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7,8	13 549 250	13 692 250
Summa långfristiga skulder		**13 549 250**	**13 692 250**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	143 000	143 000
Leverantörsskulder		41 801	45 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 000	30 000
Summa kortfristiga skulder		**214 801**	**218 161**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**48 672 613**	**48 923 191**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c7fd2aee-9383-4128-bd22-0aef45b38392
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	244 169	317 038
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	505 608	505 608
Erhållen ränta	14	11
Erlagd ränta	-348 401	-562 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**401 390**	**260 098**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	325	-6 619
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-14 789	-26 680
Ökning/minskning leverantörsskulder	-3 360	-19 689
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	21 684	13 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**405 250**	**220 700**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-143 000	-143 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-143 000**	**-143 000**
Årets kassaflöde	**262 250**	**77 700**
Likvida medel vid årets början	259 452	181 752
Likvida medel vid årets slut	**521 702**	**259 452**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c7fd2aee-9383-4128-bd22-0aef45b38392
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	*Procent*	*År*
Byggnader	1,11	90

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 - 2025-12-31	*2024-01-01 - 2024-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 100 480	1 099 945
Vidarefakturering värme	117 024	117 024
Vidarefakturering taxebundna kostnader	103 133	106 700
Övriga intäkter	7	7
Summa	**1 320 644**	**1 323 676**

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	*2024-01-01 - 2024-12-31*
Värme	100 873	79 884
Elektricitet	104 726	86 368
Vatten och avlopp	51 305	45 575
Fastighetsskötsel och förvaltning	52 478	51 466
Städning och renhållning	24 354	23 175
Reparation och underhåll	114 916	96 727
Summa	**448 652**	**383 195**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c7fd2aee-9383-4128-bd22-0aef45b38392
visma sign
www.vismasign.com

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	*2024-01-01 - 2024-12-31*
Fastighetsförsäkringspremier	16 477	15 982
Revisionsarvode	8 900	13 000
Redovisningstjänster	18 015	33 222
IT-tjänster	17 019	15 569
Programvaror, förbrukningsmaterial, kontorsmaterial	411	2 047
Bankkostnader	877	4 371
Föreningsavgifter	4 490	
Övriga kostnader	5 333	6 610
Summa	**71 522**	**90 801**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	50 257 585	50 257 585
Utgående anskaffningsvärden	**50 257 585**	**50 257 585**
Ingående avskrivningar	-1 643 131	-1 137 523
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-505 608	-505 608
Utgående avskrivningar	**-2 148 739**	**-1 643 131**
Redovisat värde	**48 108 846**	**48 614 454**
Taxeringsvärde		
Byggnader	17 000 000	19 200 000
Mark	2 291 000	2 291 000
Summa taxeringsvärde	**19 291 000**	**21 491 000**

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	*2024-12-31*
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	12 977 250	13 120 250

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c7fd2aee-9383-4128-bd22-0aef45b38392
visma sign
www.vismasign.com

Not 7 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Typ av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	*Typ av balanspost*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Långfristiga skulder	Övriga skulder till kreditinstitut	13 549 250	13 692 250
Kortfristiga skulder	Övriga skulder till kreditinstitut	143 000	143 000

Kommentar till not
Föreningens banklån om 13 692 250 kronor redovisas under ovanstående poster i balansräkningen.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar	14 300 000	14 300 000
Summa ställda säkerheter	**14 300 000**	**14 300 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c7fd2aee-9383-4128-bd22-0aef45b38392
visma sign
www.vismasign.com

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-16

Datum framgår av den digitala underskriften.

Eskilstuna

Dauphine Kimana
Styrelseordförande

Elisabeth Carlsson
Styrelseledamot

Emelie Tommikoski
Styrelseledamot

Emilia Borin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift.

Martin Hellström
Revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c7fd2aee-9383-4128-bd22-0aef45b38392
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 12 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

DAUPHINE DORA DARLENE KIMANA
4efcd53b-b574-40bc-8744-57e6ff88f727 - 2026-03-24 14:58:27 UTC +02:00
BankID / Freja eID - ad6d34fb-bc08-4b87-8a34-a7583db08ec3 - SE

Elizabeth Margareta Carlsson
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Hagvalla 2
11e10d36-7ea9-4160-bae4-10e4818aa405 - 2026-03-24 15:05:23 UTC +02:00
BankID / Freja eID - da381954-8b45-4297-a90d-ed3fafae5bdf - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Emelie Anna Maria Johansson
a0c3ebd7-6b0f-43fc-9964-858d46fdbfac - 2026-03-24 15:19:36 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 3d331547-a0e4-4151-89a1-a524369bd5f7 - SE

EMILIA MONA BORIN
44a44635-968d-42ef-99f4-a94ecc458611 - 2026-03-24 18:39:50 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 5c06f054-9897-42e9-a2bf-340d5b1376bd - SE

Ulf Martin Hellström
52861e6d-a174-4c0f-b4de-770cb75dee2d - 2026-03-25 08:40:14 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 8dccbf76-e57f-4e38-b5ba-d9dead25cd8f - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende