



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hagtornet

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ragvaldsbo 1:16	2021	Sigtuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998-1999 och består av 7 flerbostadshus och småhus.

Värdeåret är 1998.

Föreningen har 12 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 4 350 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 737 kvm.

Styrelsens sammansättning

E L Marie-Louise Pallin Dolk	Ordförande
Jesper Huusko Smeds	Styrelseledamot
Joacim Almgren	Styrelseledamot
Cajsa Granström	Suppleant

Valberedning

Ida Kling

Warde El-Jemayel

Firmateckning

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

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Rengöring av yttertak - Klart
- Byte av maskinpark tvättstugor - Klart
- Spolning/resning avlopp - Klart
- 2023 ● Rensning utav ventilationskanaler - Klart
- OVK - Klart

Planerade underhåll

- 2028 ● Utbyte av linoleummattor i trapphus
- Utbyte av radiatorventiler
- Utbyte av utrustning i värmeundercentral
- 2029 ● Ommålning av fasad och vindskivor
- Ommålning fönster/fönsterdörrar

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme leverans Hagtorner svägen 12	Vodak Mätarkontroll AB
Mark och park	Uppsala schakt och bygg AB
Sophämtning	Sigtuna Vatten & Renhållning
Städbolag	Svensk effect

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Bytt Stålfreds mot Uppsala Schakt och Bygg

Övriga uppgifter

Inköp av nya trädgårdsmöbler. Boulebana färdigställdes.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 101 234	4 013 327	3 887 142	3 550 217
Resultat efter fin. poster	-1 345 345	-994 481	-1 660 856	-2 459 529
Soliditet (%)	55	55	55	55
Yttre fond	162 000	110 022	138 146	138 146
Taxeringsvärde	88 374 000	110 022 000	99 654 000	99 654 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	644	630	626	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,4	55,4	56,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 569	17 719	17 852	17 213
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 088	13 194	13 300	13 405
Sparande / kvm totalyta, kr	-87	-16	-58	-142
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	26	22	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	195	209	160	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	48	38	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	277	284	221	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	2,16	2,12	1,32
Räntekänslighet (%)	27,27	28,10	28,54	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Då vi inte har höjt något innan så har vi i år beslutat att höja avgifterna med 9% 2026 och även 2027. Där efter kommer vi successivt sänka höjningarna till en mer rimlig nivå. Mellan 3-5%.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	79 983 400	-	-	79 983 400
Upplåtelseavgifter	3 865 200	-	-	3 865 200
Fond, yttre underhåll	110 022	-110 022	162 000	162 000
Balanserat resultat	-4 265 172	-884 459	-162 000	-5 311 631
Årets resultat	-994 481	994 481	-1 345 345	-1 345 345
Eget kapital	78 698 969	0	-1 345 345	77 353 624

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 149 631
Årets resultat	-1 345 345
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 000
Totalt	-6 656 976

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	149 273
Balanseras i ny räkning	-6 507 703

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 101 235	4 013 327
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 225
Summa rörelseintäkter		4 101 235	4 014 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 304 416	-2 482 923
Övriga externa kostnader	9	-539 860	-299 633
Personalkostnader	10	-146 500	-194 144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-787 116	-787 116
Summa rörelsekostnader		-3 777 892	-3 763 817
RÖRELSERESULTAT		323 343	250 735
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 539	112 143
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 700 226	-1 357 359
Summa finansiella poster		-1 668 687	-1 245 216
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 345 345	-994 481
ÅRETS RESULTAT		-1 345 345	-994 481

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	138 292 369	139 079 485
Summa materiella anläggningstillgångar		138 292 369	139 079 485
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		138 292 369	139 079 485
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 139	26 487
Övriga fordringar	13	485 410	387 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	125 123	112 605
Summa kortfristiga fordringar		617 672	526 494
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 691 320	2 782 345
Summa kassa och bank		1 691 320	2 782 345
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 308 991	3 308 839
SUMMA TILLGÅNGAR		140 601 360	142 388 324

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 848 600	83 848 600
Fond för yttre underhåll		162 000	110 022
Summa bundet eget kapital		84 010 600	83 958 622
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 311 632	-4 265 172
Årets resultat		-1 345 345	-994 481
Summa fritt eget kapital		-6 656 976	-5 259 654
SUMMA EGET KAPITAL		77 353 624	78 698 968
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	42 800 000	62 000 000
Summa långfristiga skulder		42 800 000	62 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 200 000	500 000
Leverantörsskulder		208 939	157 266
Skatteskulder		484 402	466 870
Övriga kortfristiga skulder		37 134	50 364
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	517 262	514 856
Summa kortfristiga skulder		20 447 736	1 689 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 601 360	142 388 324

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	323 343	250 735
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	787 116	787 116
	1 110 459	1 037 851
Erhållen ränta	31 672	112 010
Erlagd ränta	-1 720 878	-1 336 707
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-578 747	-186 847
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 596	-120 468
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	79 033	21 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-497 118	-285 622
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-997 118	-785 622
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 936 424	3 722 047
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 939 306	2 936 424

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hagtornet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 273 835	2 223 804
Hysesintäkter bostäder	1 297 884	1 248 912
Hysesintäkter garage	145 885	156 902
Hysesintäkter p-plats	143 311	144 157
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 341	0
Vatten	0	21 949
Parkering	21 404	0
Pantsättningsavgift	3 528	5 109
Överlåtelseavgift	7 313	2 866
Administrativ avgift	4 361	1 617
Andrahandsuthyrning	13 230	10 035
Vidarefakturerade kostnader	191 822	197 976
Öres- och kronutjämning	3	-1
Summa	4 101 235	4 013 327

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	1 225
Summa	0	1 225

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 226	6 382
Fastighetsskötsel gård enl avtal	48 251	229 547
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 250
Städning enligt avtal	46 707	51 949
Besiktningar	5 040	0
Bevakning	0	2 813
Myndighetstillsyn	8 253	8 201
Gårdkostnader	32 643	14 182
Gemensamma utrymmen	2 100	639
Sophantering	3 025	0
Garage/parkering	406	0
Snöröjning/sandning	83 219	149 188
Mattvätt/Hyrmattor	22 160	21 665
Förbrukningsmaterial	1 489	3 396
Summa	266 519	490 211

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	13 529
Hyreslägenheter	17 825	0
Tvättstuga	0	13 479
Dörrar och lås/porttele	3 230	16 850
VVS	36 600	16 755
Ventilation	1 488	20 651
Elinstallationer	1 981	22 508
Garage/parkering	25 440	0
Vattenskada	4 327	4 113
Summa	90 891	107 885

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	57 503
Elinstallationer	147 914	0
Mark/gård/utemiljö	0	72 500
Lekutrustning	1 359	0
Summa	149 273	130 003

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	145 264	125 033
Uppvärmning	923 920	991 792
Vatten	242 315	228 680
Sophämtning/renhållning	103 723	107 049
Grovsopor	17 582	12 556
Summa	1 432 804	1 465 110

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	108 862	9 030
Självrisk	0	37 822
Bredband	7 865	6 663
Fastighetsskatt	248 202	236 200
Summa	364 929	289 715

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	7 406	617
Juridiska åtgärder	175 221	23 938
Inkassokostnader	2 617	2 120
Revisionsarvoden extern revisor	87 655	41 177
Styrelseomkostnader	0	1 668
Fritids och trivselkostnader	1 128	10 117
Föreningskostnader	4 741	4 522
Förvaltningsarvode enl avtal	168 445	161 623
Överlåtelsekostnad	8 232	6 018
Pantsättningskostnad	5 292	6 880
Administration	11 757	6 747
Konsultkostnader	67 366	34 206
Summa	539 860	299 633

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	111 476	163 280
Arbetsgivaravgifter	35 024	30 864
Summa	146 500	194 144

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 700 193	1 356 556
Dröjsmålsränta	0	25
Kostnadsränta skatter och avgifter	33	778
Summa	1 700 226	1 357 359

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141 440 825	141 440 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141 440 825	141 440 825
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 361 340	-1 574 224
Årets avskrivning	-787 116	-787 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 148 456	-2 361 340
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	138 292 369	139 079 485
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>62 730 000</i>	<i>62 730 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 029 000	71 856 000
Taxeringsvärde mark	35 345 000	38 166 000
Summa	88 374 000	110 022 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	237 423	233 323
Transaktionskonto	247 769	153 526
Borgo räntekonto	218	553
Summa	485 410	387 403

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	19 804	12 616
Förutbet försäkr premier	104 921	99 324
Förutbet bredband	398	531
Upplupna ränteintäkter	0	134
Summa	125 123	112 605

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-12-11	1,30 %	19 100 000	19 500 000
SBAB	2032-11-12	3,77 %	22 600 000	22 600 000
SBAB	2029-11-09	2,93 %	20 300 000	20 400 000
Summa			62 000 000	62 500 000
Varav kortfristig del			19 200 000	500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 500 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	352	329
Uppl kostn el	22 055	14 082
Uppl kostnad Värme	124 013	114 962
Uppl kostn räntor	0	20 652
Uppl kostn bredband	12	0
Uppl kostnad arvoden	0	37 524
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	11 790
Förutbet hyror/avgifter	324 830	315 517
Beräkn arvode revision	46 000	0
Summa	517 262	514 856

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	69 000 000	69 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-10.

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

Sigtuna

E L Marie-Louise Pallin Dolk
Ordförande

Jesper Huusko Smeds
Styrelseledamot

Joacim Almgren
Styrelseledamot

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

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.05.2026 12:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 14:11

DOCUMENT ID:

HJS5DS1JMI

ENVELOPE ID:

rk4qPB1JMg-HJS5DS1JMI

DOCUMENT NAME:

Brf Hagtornet, 769632-9460 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

18 pages

SHA-512:

4152ec5681922c035c7c595d055a7d1c96708bc671000
1c8c0c0b1dcf846f28d94e35b4aaf351d962f99c543a840
c259c358758b50e319a42144b97c170faffb

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. JESPER HUUSKO SMEDS smeds.jesper@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:15 11.05.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.6.49
2. JOACIM KJELL-OLOF AL MGREN joacim.almgren@yahoo.s e	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:30 11.05.2026 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 193.45.213.98
3. E L Marie-Louise Pallin Do lk murre.dolk@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 07:30 14.05.2026 07:29	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.119.78
4. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.s e	 Signed Authenticated	14.05.2026 12:02 14.05.2026 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.230.200

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hagtornet
Org.nr. 769632-9460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hagtornet för år 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 Standard 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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. 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, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 överträdelse 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.05.2026 12:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 14:11

DOCUMENT ID:

S1-ScvSkJMe

ENVELOPE ID:

S1NE9vH1kfg-S1-ScvSkJMe

DOCUMENT NAME:

RB - Brf Hagtornet 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

088cdbd129a3091a8808e03717d7bafc42cb294be8a44
56c5f3c7adce8b50a8183de382b1a96a8902f6adca1401
c57149db429a6221ff8e308a41a1668677ec2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	14.05.2026 12:02	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	14.05.2026 12:01	Low	IP: 89.255.230.200

* 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