

Årsredovisning 2025

Brf Hagaterrassen 1

769631-5055



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hagaterrassen 1

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
Flerårsöversikt	s. 10
Upplysning vid förlust	s. 11
Förändringar i eget kapital	s. 11
Resultatdisposition	s. 12
Resultaträkning	s. 13
Balansräkning	s. 14
Kassaflödesanalys	s. 16
Noter	s. 17
Underskrifter	s. 24

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 kommer 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

Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning, tomtmark, lokaler samt gemensamma lokaler och ytor åt medlemmarna.

Bostadsrätt är den nyttjanderätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens adress

Nina Einhorn's Gata 5

113 66 Stockholm

brfhagaterrassen1@gmail.com

<https://brfhagaterrassen1.bostadsraterna.se/>

Grundfakta om föreningen

- är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.
- registrerades hos Bolagsverket 2016-01-15
- har sitt säte i Stockholms stad i Stockholms län
- värdeår 2018
- är momsregistrerad
- nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-03
- är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa AB. Fastighets- och inkluderar skadedjursbesiktning och även kollektivt Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter som ingår i årsavgiften
- har fyra banklån på Swedbank med olika räntesatser på sammanlagt 235 858 250 kr 2025-12-31.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-02.

Entreprenadgaranti (Veidekke Bostad AB/Nordr) löpte ut 2024-06-24, dvs 5 år efter slutbesiktning.

Dotterbolag

Föreningen äger samtliga aktier i Hagaterrassen parkering AB, org.nr 559127-5721. Bolaget bedriver parkeringsverksamhet och därmed förenlig verksamhet.

Föreningens styrelse 2025

Två medlemsstyrelser har förvaltat föreningen under 2025. Vid ordinarie föreningsstämman 22 maj 2025 valdes den nuvarande medlemsstyrelsen.

Medlemsstyrelse

ca 4,5 månader, 1 jan - 22 maj

Robert Thorstenson	Ordförande
Agneta Pettersson	Ledamot Sekreterare
Anne Johannesson	Ledamot
Birgit Reinbrand	Ledamot
Emma Beck-Friis	Ledamot
Jakob Andersson	Ledamot Kassör
Philip Hanna	Ledamot
Kerstin Brismar	Suppleant

Medlemsstyrelse

ca 7,5 månader, 22 maj - 31 dec

Robert Thorstenson	Ordförande
Anne Johannesson	Ledamot
Emma Beck-Friis	Ledamot Sekreterare
Jakob Andersson	Ledamot Kassör
Madeleine Gustafsson	Ledamot
Kerstin Brismar	Suppleant
John Gunell	Suppleant

Styrelsemöten 2025

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Arbetsgrupper

Styrelsearbetet har varit fördelat inom sju olika arbetsgrupper: Ekonomi, Hyreslokaler, Drift/Teknik/säkerhet, Gemensamt/Trivsel, Kommunikation, Allmänt föreningen

Revisorer

Lizette Söderdahl	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt	Revisorsuppleant	BoRevision i Sverige AB

Firmateckning

Firman tecknas av minst två i styrelsen i förening.

Valberedning fr o m 250522

Agneta Pettersson, Birgit Reinbrand och Magnus Anhede, e-post: vb.brfhagaterrassen1@gmail.com

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2031.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 326 st. Tillkommande medlemmar under året var 61 och avgående medlemmar under året var 66. Vid räkenskapsårets slut fanns det 321 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 44 överlåtelser.

Överlåtelse bostadsrättslägenheter

2025	2024	2023	2022	2021
44	23	28	23	48

Antal medlemmar, utgång perioden

Tillkommande och avgående medlemmar under året var 61 och avgående medlemmar var 66.

2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
321	326	328	328	335

Godkända ansökningar andrahandsupplåtelser

Hyresnämndens riktlinjer tillämpas

2025	2024	2023	2022	2021
5 (av 5)	5 (av 5)	5 (av 7)	3 (av 7)	7 (av 19)

Antal godkända andrahandsupplåtelser, utgång perioden

2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
5	3	4	3	1

Avgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Dröjsmålsränta 8%+referensränta debiteras försenad inbetald års- eller hyresavgift via månadsavin.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet Stockholm Enzymet 2 färdigställdes 2018-2019. Fastigheten består av 2 bostadshus innehållande 8 trapphus, 205 bostadsrätter (lägenheter) med tillhörande källarförråd, gemensam takterrass med grill och utekök, gemensamhetslokal och gästlägenhet. Därtill finns 24 bostadsrättslokaler (förskola), 10 hyreslokaler, 40 uthyrningsförråd, 2 tvättstugor och ett garage innehållande 80 parkeringsplatser, varav 50 med laddstationer, 4 MC-platser samt plats för 3 mopeder.

Byggnadsår

2016-2019

Fastighetsarea

Bostadsarea bostadsrätt uppgår till 13 591 kvm

Lokalarea bostadsrätt uppgår till 1 233 kvm

Total area bostadsrätter 14 824 kvm

Lokalarea hyresrätt uppgår till 1 367 kvm

Garagearea 1 499 kvm

Intäktsbärande area ("Totalyta") 17 690 kvm

Tomtarea (ägs av föreningen) 3 378 kvm

Svanen-certifierad fastighet

En Svanenmärkt byggnad har granskats ur ett livscykelperspektiv. Det innebär ett helhetsgrepp på byggprocessen, byggnaden samt dess användning och förvaltning. Byggmaterial och kemiska produkter har kontrollerats; från det trä som används i takstolarna till spacklet i badrummet. Byggnaden ska också leva upp till tuffa krav på låg energianvändning.

Energideklaration

Fastigheten har energideklarerats 2021-03-16 och erhållit energiklass "C". Boverket: "En byggnad som har en energianvändning som uppfyller kraven som ställs på ett nybyggt hus i dag får klass C eller bättre."

Tillträden lägenheter

Etapp 1, Sonja Kovalevskys gata: 2018 augusti

Etapp 2, Nina Einhorns gata: 2019 mars

Lägenhetsfördelning

1 RoK 17 st

2 RoK 79 st

3 RoK 51 st

4 RoK 49 st

5 RoK 9 st

Summa 205 st

Garage /p-platser

Garaget hyrs ut till föreningens helägda dotterbolag Hagaterrassen parkering AB för vidare uthyrning till föreningens medlemmar.

I garaget finns 80 parkeringsplatser, varav 50 med laddstationer (11 st 1-fas samt 39 st 3-fas).

4 MC-platser och 1 plats som 3 mopeder kan dela på.

Hyreslokaler

Gatuadresser för hyreslokaler är Hagaesplanaden (HE), Sonja Kovalevskys gata (SK), Norra Stationsgatan (NS) och Nina Einhorn's gata (NE). Status 2025-12-31 .

1. KIM Beauty Room, 80 Kvm, HE 58
2. Excelerat e 360 AB, 98 Kvm, SK 4
3. Future Inventions Stockholm AB, 99 Kvm, SK 4
4. V Razay AB (Brasserie e Le Grand), 254,5 Kvm, NS 74
5. Nordic Wellnes, 394 Kvm, NS 72
6. MTT Diamond & Gold, 62 Kvm, NE 1
7. Sthlm Creators AB, 98 Kvm, NE 3
8. Plejd AB, 98,5 Kvm, NE 5
9. Kopa Konsult AB, 99,5 Kvm NE 5
10. Dannevat i Estetik AB, 84 Kvm, HE 60

Bostadsrättslokaler

24 brf-lokaler upplåtna (2019) till Stockholms stad (medlem i föreningen) som ansvarar för förskolan Luna. Under öppettider har förskolan nyttjanderätt till gården.

Förvaltningsberättelse

Avtal med leverantörer (utdrag)

Ekonomisk förvaltning:	Simpleko AB
Teknisk förvaltning:	Primär Fastighetsförvaltning AB
Fastighetsförsäkring:	Trygg Hansa AB (inklusive kollektivt bostadsrättstillägg)
Elleverantör:	GodEl i Sverige AB
Bredband och TV:	Telia Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Styrelsen arbetar kontinuerligt för en trygg boendemiljö och en effektiv förvaltning med god ekonomi. I det ligger att löpande utveckla och förädla fastigheten för att fortsatt vara ett attraktivt val för boende och lokalhyresgäster.

Det gångna året har varit händelserikt såväl avseende föreningens ekonomi som förvaltningen av fastigheten. Styrelsen har omförhandlat och nytecknat ett stort antal leverantörsavtal, vilka löpt ut eller avsett tjänster där vi saknat avtal. Styrelsen har även omförhandlat och/eller nytecknat hyreskontrakt med några av våra lokalhyresgäster, samt ett flertal hyreskontrakt gällande extraförråd.

Moms

Under 2025 har Högsta förvaltningsdomstolen fastslagit att fastighetsägare och därigenom föreningen, får använda omsättningsbaserad fördelning vid beräkning av momsavdrag istället för ytbaserad fördelning. I praktiken betyder det att föreningen kan beräkna momsavdrag utifrån årsomsättning som kommer från momspliktig lokaluthyrning vi har på våra 10 lokaler samt garaget istället för lokalytans andel av hela fastighetens area. Detta har medfört att föreningen har korrigerat tidigare års momsavdrag under 5 år tillbaka i tiden utifrån årsomsättning och erhållit en momsutbetalning från skatteverket om 1 641 583 kronor.

Årsavgifter och lån

Hösten 2024 genomförde styrelsen en omläggning där lånestocken delades på fyra lika stora delar av vilka två lån bands på ett respektive tre år och två lån sattes med rörlig ränta kopplad till Stibor tre månader inför prognoserade nya räntesänkningar. Genomsnittsräntan för föreningens lån var vid ingången av 2025 2,88 procent. Sedan dess har styrräntan sänkts två gånger under 2025. Det lån som bundits på ett år löpte ut i oktober 2025. Det var efter Riksbankens andra sänkning av styrräntan och styrelsen beslöt att låta även det lånet vara rörligt tills vidare. Genomsnittsräntan för föreningens lån var vid utgången av 2025 2,6 procent. Föreningens räntekostnader är den enskilt största kostnadsposten och styrelsen tar återkommande in offerter från flertalet kreditinstitut och värderar löpande de räntesatser som erbjuds i syfte att alltid erhålla lägsta möjliga räntekostnad i samband med omförhandling av föreningens lån.

Föreningen har en god likviditet och har haft ett positivt kassaflöde under 2025. Styrelsen har beslutat om extra amorteringar vid tre tillfällen på tillsammans 8 Mkr på föreningens lån under året, motsvarande en årlig kostnadsbesparing på cirka 200 000 kronor. Styrelsen räknar med fortsatt kassatillväxt och ser ytterligare möjligheter till framtida extra låneamorteringar och investeringar. Någon höjning av årsavgiften bedöms inte behövas.

Obligatorisk ventilationskontroll - OVK

OVK genomfördes i juni 2025. Resultatet visade på en hel del smutsiga kanaler och OVK blev underkänd. Ventilationskanalerna i samtliga lägenheter behövde rensas och Akono handlades upp för att utföra detta under hösten. Efter en del återbesök var arbetet i princip färdigt vid årsskiftet och en godkänd OVK kunde anmälas till Stockholms stad i början av 2026

Hyreslokaler

Våra hyreslokaler utgör den näst största intäktskällan för föreningen efter medlemmarnas årsavgifter. Styrelsen upprätthåller en kontinuerlig dialog med hyresgästerna i syfte att ha en god relation och att löpande kunna hantera förändringar och önskemål. Problemen för gymmet Motion Healthcare eskalerade under våren 2025 och de fick lämna lokalen på Norra Stationsgatan i juni. Redan till 1 augusti kunde vi dock teckna ett nytt hyresavtal med Nordic Wellness. Endast mindre förändringar behövde göras i lokalen och trots att samtliga maskiner byttes ut blev överlämnandet mycket effektivt och Nordic Wellness kunde öppna redan den 1 september.

Lokal 1, Kim Beauty Room. Hyresgästen öppnade en mindre tesalong i lokalen under 2025, som är mycket uppskattad.

Lokal 3, Future Inventions Stockholm AB. Tilläggsavtal gällande tillskapande av nytt wc tecknades i slutet av 2025 för utförande under januari 2026.

Lokal 5, Nordic Wellness. Ny hyresgäst från 1 augusti

Lokal 7, Stockholm Creators AB. Hyresavtalet förlängdes under året

Lokal 8, Pleid AB. Hyresavtalet förlängdes under året

Lokal 9, Kopa Konsult AB. Hyresavtalet förlängdes under året.

Lokal 10, Dannevati Estetik AB. Ny hyresgäst efter överlåtelse under året

I övrigt inga förändringar

Förråd

Föreningen har cirka 40 extraförråd som kan hyras av medlemmar och lokalhyresgäster, vilket ger en välkommen extraintäkt. Vid årsskiftet fanns det åtta lediga förråd.

Kostnadsbesparingar

Prisökningar för bl a vatten och sophämtning har fortsatt under 2025. Styrelsen har så långt som möjligt parerat dessa kostnadsökningar genom att vara återhållsam med inköp av varor och tjänster, samt endast utfört nödvändiga planerade underhåll och investeringar.

Styrelsen granskar föreningens leverantörsavtal löpande och konkurrensutsätter alla leverantörer i samband med omförhandling eller tecknande av nya avtal. Detta i syfte att alltid eftersträva lägsta kostnad utan att ge avkall på kvaliteten från föreningens samarbetspartners och leverantörer.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln har fungerat tillfredsställande med vår fastighetsförvaltare Primär och under året tecknade styrelsen ett nytt förvaltningsavtal med dem i vilket en del nya uppgifter även ingår. Månatliga möten mellan styrelsen och Primärs fastighetsförvaltare och fastighetstekniker behandlar alla frågor gällande fastighetens drift och skötsel innefattande även felanmälan och avtalsfrågor. Utvecklings- och förbättringsfrågor står också på dagordningen.

Trivselgrupp

Trivselgruppen med representanter från både styrelsen och boende arbetar med frågor rörande våra gemensamma lokaler och utemiljöer. Vad som kan förbättras och vad som mer kan göras för att öka trivseln bl a på gården och terrassen står på agendan. Kompletteringar i gästlägenheten och Orangeriet har skett tillsammans med förtydligade rutiner.

Gemensamma lokaler

All lysrörsarmatur i garage, källargångar och övriga gemensamma ytor har bytts ut under året. De gamla lysrören har fasats ut och går inte att uppbringa varför armaturerna har behövt bytas till LED-belysning.

Ett nytt förråd har iordningställts i garaget utanför restaurangens bakre entré. Detta möjliggör att restaurangens soprum utanför entrén till Sonja Kovalevskis gata 2 kommer att kunna nyttjas av föreningen för andra ändamål.

Gården

Ett stort antal nya växter planterades under året för att ge bättre grönska och trevligare intryck.

Avfallshantering

Med de nya skyltarna från 2024 har en förbättring av avfallssorteringen kunnat noteras under året. Det kan dock förbättras ytterligare. Ett nytt sophämningsavtal tecknades med ny utförare under året för att få bättre överensstämmelse med behovet. Nya mer informativa skyltar till sopsugsinkasten har beställts inför 2026.

Säkerhet

Hostingavtalet som tecknades med Säkra Fastigheter innebär att bokning av Orangeriet, gästlägenhet och tvättstugor kommer att kunna göras via webb-tjänst och app i mobil förutom bokning såsom idag utanför respektive lokal. Det har tagit lång tid att få det implementerat men i början av 2026 ska allting vara gång. Då kommer även betalning att ske med automatik, vilket innebär att kostnaden kommer att påföras på samma faktura som avgiften för boendet.

Hemsida och nyhetskommunikation

Föreningens hemsida (brfhagaterrassen1.bostadsrätterna.se/) är föreningens främsta informationskanal till medlemmar och externa intressenter. Styrelsen uppdaterar kontinuerligt hemsidan med nyhetsnotiser, kompletteringar och förändringar. Styrelsen är även aktiv på ett flertal andra sociala medier som bl a styrelsemailen och Facebook.

Sju nya informationssidor har skapats under året (av totalt 60 aktiva sidor) och 25 sidor har uppdaterats.

Två nyhetsbrev har kommunicerats till medlemmarna och 56 nyhetsnotiser har publicerats på hemsidan under året.

Under 2025 hade föreningen 7 437 besökare (mot 7 083 år 2024).

Andrahandsupplåtelse

För att förstärka engagemang och trivsel fortsätter styrelsen med att bedöma andrahandsansökningar utifrån Hyresnämndens riktlinjer.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL (TKR)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	20 506	20 414	18 524	16 536
Resultat efter fin. poster	-7 335	-7 444	-6 238	-7 520
Eget kapital tkr	1 301	1 308	1 315	1 322
Taxeringsvärde	930 000	1 036 600	1 036 600	1 036 600
Yttre fond	7 163	5 937	4 699	3 461
Soliditet (%)	84	84	84	84
Årsavgift exkl debiterade avgifter för el och varmvatten per kvm bostadsrättsarea bostäder	746	746	628	564
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	844	842	736	667
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,6	61,1	57,3	59,7
Hyresintäkt lokal per kvm lokalare	4 245	3 910	3 687	3 526
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 332	13 863	13 935	14 020
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 911	16 545	16 629	16 731
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	2,77	1,66	0,80
Belåningsgrad (%)	13,9	15,86	15,83	15,83
Räntekänslighet (%)	18,85	19,65	22,58	25,10
Sparande per kvm totalyta, kr	200	194	330	231
Energikostnad per kvm totalyta, kr	230	232	210	256
Elkostnad per kvm totalyta, kr	81	81	83	151
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	128	104	88
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	23	23	17

Totalyta: Intäktsbärande area; bostadsrätter, hyreslokaler och garage

Årsavgift inkluderar vidaredebiterade kostnader till medlemmar för individuell mätning av förbrukning för el och varmvatten och ingår i beräkningen av nyckeltalen för årsavgift enligt bostadsrättslagen.

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 som föreningens intäkter genererar, vilka 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 1 057 139 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.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat är negativt vilket är en konsekvens av de stora årliga avskrivningar som sker och är enligt ekonomisk plan. Avskrivningarna är bokföringsmässiga och påverkar inte föreningens kassa eller likviditet, oräknat avskrivningarna är föreningens resultat positivt. Föreningen har historiskt sett kunna säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden då föreningens kassaflöde överstiger de uppskattade framtida underhållet samt utöver det kunnat extraamortera under senaste åren. Det framtida kassaflödet förväntas även överstiga fastighetens kommande genomsnittliga underhåll enligt framtida underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 336 453 000	-	-	1 336 453 000
Upplåtelseavgifter	7 060 000	-	-	7 060 000
Fond, yttre underhåll	5 937 000	-	1 226 263	7 163 263
Balanserat resultat	-33 571 389	-7 444 216	-1 226 263	-42 241 867
Årets resultat	-7 444 216	7 444 216	-7 335 409	-7 335 409
Eget kapital	1 308 434 396	0	-7 335 409	1 301 098 986

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-42 241 867
Årets resultat	-7 335 409
Totalt	-49 577 277
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 238 000
Balanseras i ny räkning	-50 815 277
	-49 577 277

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	20 506 599	20 413 989
Övriga rörelseintäkter	3	159 838	13 331
Summa rörelseintäkter		20 666 437	20 427 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 460 467	-9 139 950
Övriga externa kostnader	9	-2 041 799	-769 474
Personalkostnader	10	-480 179	-426 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 872 168	-10 872 168
Övriga rörelsekostnader	11	-49 000	0
Summa rörelsekostnader		-21 903 613	-21 207 811
RÖRELSERESULTAT		-1 237 177	-780 490
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		146 936	164 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-6 245 169	-6 828 207
Summa finansiella poster		-6 098 233	-6 663 725
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 335 409	-7 444 216
ÅRETS RESULTAT		-7 335 409	-7 444 216

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 22	1 535 598 873	1 546 441 533
Markanläggningar	14	75 440	90 272
Maskiner och inventarier	15	1 219	15 895
Summa materiella anläggningstillgångar		1 535 675 532	1 546 547 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 535 725 532	1 546 597 700
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		492 418	1 696 899
Övriga fordringar	17	21 407	14 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	602 494	645 677
Summa kortfristiga fordringar		1 116 319	2 357 389
Kassa och bank			
Kassa och bank	19	5 419 452	10 094 060
Summa kassa och bank		5 419 452	10 094 060
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 535 771	12 451 449
SUMMA TILLGÅNGAR		1 542 261 303	1 559 049 149

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 343 513 000	1 343 513 000
Fond för yttre underhåll		7 163 263	5 937 000
Summa bundet eget kapital		1 350 676 263	1 349 450 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-42 241 867	-33 571 389
Årets resultat		-7 335 409	-7 444 216
Summa ansamlad förlust		-49 577 277	-41 015 604
SUMMA EGET KAPITAL		1 301 098 986	1 308 434 396
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 22	60 566 125	60 941 125
Summa långfristiga skulder		60 566 125	60 941 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	175 292 125	184 323 375
Leverantörsskulder		608 476	692 589
Skatteskulder		133 790	101 713
Övriga kortfristiga skulder		1 336 359	1 381 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 225 443	3 174 309
Summa kortfristiga skulder		180 596 192	189 673 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 542 261 303	1 559 049 149

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 237 177	-780 490
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	10 872 168	10 872 168
	9 634 991	10 091 678
Erhållen ränta	146 936	164 482
Erlagd ränta	-6 371 446	-6 324 834
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 410 482	3 931 325
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 241 070	-730 738
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 909	-893 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 631 642	2 307 330
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-9 406 250	-1 247 500
Depositioner	100 000	181 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-9 306 250	-1 066 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 674 608	1 240 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 094 060	8 853 129
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 419 452	10 094 060

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hagaterrassen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kallvatten och värme, "bostadsrättstillägg".

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:

Komponent	Andel i % av bokfört byggnadsvärde	Avskrivningstid i år	Avskrivning i %
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost	10	120	0,08
Summa	100	92	1,39

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.

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.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen har förvärvat sin fastighet genom att köpa andelar i fyra ekonomiska föreningar vilka var ägare till fastigheten. Fastigheten överfördes därefter till bokfört värde via en verksamhetsöverlåtelse. Anskaffningsvärdet för andelarna har därefter skrivits ned och värdet på fastigheten skrivits upp med motsvarande 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. Skatteskulden värderas till noll eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	10 135 188	10 135 188
Årsavgifter, lokaler	604 716	604 716
Rabatter lokaler	0	-506 635
Hysesintäkter, lokaler	5 632 832	5 856 187
Hysesintäkter, garage	1 295 000	1 600 000
Hysesintäkter, förråd	161 679	151 355
Övriga intäkter	206 192	185 292
Intäkter internet	718 320	718 320
Vatten	453 501	453 828
El	707 862	677 176
Avfallshantering, moms	8 448	7 372
Drift, moms	158 321	164 686
Investeringstillägg moms	115 380	124 995
Gemensamhetslokal	115 902	108 650
Pantförskrivningsavgift	51 729	40 539
Överlåtelseavgift	68 905	33 792
Andrahandsuthyrning	72 624	58 528
Summa	20 506 599	20 413 989

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	44 108	13 331
Erhållna bidrag	115 730	0
Summa	159 838	13 331

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Vidarefakturerings extern	29 000	6 613
Omprövning ingående moms	-1 641 583	0
Fastighetsskötsel	284 776	254 793
Städning	570 750	534 404
Sotning	0	3 296
Besiktningkostnader	44 157	33 204
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	114 430	0
Serviceavtal	895 116	809 573
Brandskydd	3 544	0
Yttre skötsel	301 889	61 393
Summa	602 079	1 703 275

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	1 160 939	864 111
Summa	1 160 939	864 111

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	0	11 737
Summa	0	11 737

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	1 440 633	1 428 053
Uppvärmning	1 961 660	2 271 019
Vatten	675 458	400 688
Sophämtning	416 528	330 398
Summa	4 494 279	4 430 158

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	307 906	282 538
Kabel-TV	525 265	622 130
Fastighetsskatt	1 370 000	1 226 000
Summa	2 203 171	2 130 668

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	24 711	34 982
Övriga förvaltningskostnader	107 572	67 121
Juridiska kostnader	18 688	9 625
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 378 303	0
Revisionsarvoden	24 221	27 666
Ekonomisk förvaltning	171 604	163 971
Överlåtelsekostnad	72 030	33 792
Pantsättningskostnad	56 962	40 539
Konsultkostnader	0	68 745
Övriga externa tjänster	187 708	323 033
Summa	2 041 799	769 474

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	389 310	340 559
Sociala avgifter	90 869	85 659
Summa	480 179	426 218

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2025	2024
Kostnad momsomprövning	49 000	0
Summa	49 000	0

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	6 244 318	6 810 383
Övriga räntekostnader	851	17 824
Summa	6 245 169	6 828 207

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 606 043 859	1 606 043 859
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 606 043 859	1 606 043 859
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-59 602 326	-48 759 666
Årets avskrivning	-10 842 660	-10 842 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 444 986	-59 602 326
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 535 598 873	1 546 441 533
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>826 684 594</i>	<i>826 684 594</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	585 000 000	578 000 000
Taxeringsvärde mark	345 000 000	458 600 000
Summa	930 000 000	1 036 600 000

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	148 364	148 364
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 364	148 364
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-58 092	-43 260
Årets avskrivning	-14 832	-14 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-72 924	-58 092
Utgående restvärde enligt plan	75 440	90 272

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 376	73 376
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 376	73 376
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-57 481	-42 805
Årets avskrivning	-14 676	-14 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-72 157	-57 481
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 219	15 895
NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000
NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 407	11 727
Övriga fordringar	0	3 086
Summa	21 407	14 813
NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 686	290 593
Försäkringspremier	221 808	214 176
Kabel-TV	95 099	99 418
Förvaltning	42 901	41 490
Summa	602 494	645 677
NOT 19, KASSA OCH BANK	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank	54 120	117 320
SBAB (räntebärande sparkonto)	1 330 245	5 262 122
Swedbank transaktionskonto	4 035 088	4 714 618
Summa	5 419 452	10 094 060

NOT 20, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-10-25	2,530 %	60 941 125	61 316 125
Swedbank	2026-10-23	2,320 %	59 034 875	61 316 125
Swedbank	2026-01-28	2,192 %	60 941 125	61 316 125
Swedbank	2026-01-28	2,308 %	54 941 125	61 316 125
Summa			235 858 250	245 264 500
Varav kortfristig del			175 292 125	184 323 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 228 358 250 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 21, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 989	0
El	160 906	119 089
Uppvärmning	234 713	249 223
Kabel-TV	0	60 847
Utgiftsräntor	1 114 125	1 240 402
Uppl kostn vatten	113 312	0
Uppl kostn renhållningsavg	7 758	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 517 640	1 479 748
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	3 225 443	3 174 309

NOT 22, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	264 000 000	264 000 000

NOT 23, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Refererar till avsnittet Noter, Not 22.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Robert Thorstenson
Ordförande

Anne Johannesson
Styrelseledamot

Emma Johanna Beck-Friis
Styrelseledamot

Jakob Andersson
Styrelseledamot

Madeleine Gustafsson
Styrelseledamot

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

Lizette Anna Karolina Söderdahl
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 21:18

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 30.03.2026 18:48

DOCUMENT ID:

rkeSDtX_jZg

ENVELOPE ID:

SyBvFQuibg-rkeSDtX_jZg

DOCUMENT NAME:

Brf Hagaterrassen 1, 769631-5055 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

26 pages

SHA-512:

76c3bfc2cb5a670727e1a7ad2ebe0c51ce82cdf44b7e25e54125b6dea3b510a6fb3401a810b4e72277145246986c6869d19f0bd0f88c3bff295edf38c42107d

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. Hans Johan Robert Thors tenson robert@thorstenson.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 18:56 30.03.2026 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.116.95
2. Emma Johanna Beck-Friis emmabeckfriis@gmail.co m	 Signed Authenticated	30.03.2026 19:00 30.03.2026 18:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.64.181
3. JAKOB ANDERSSON jakobandersson_@hotmai l.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 20:45 30.03.2026 20:44	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.139.95
4. Anne Siv Johannesson anne.johannesson@gmai l.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 18:12 31.03.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.150.30
5. Jenny Madeleine Therese Gustafsson Jmt.Spangberg@gmail.co m	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:20 01.04.2026 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.168.226
6. Lizette Anna Karolina Söd erdahl lizette.soderdahl@borevis ion.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 21:18 02.04.2026 21:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.80.173

* 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