



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening Hagtornsgården



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hagtornsgården med säte i Stockholm org.nr. 769616-6003 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Dalen 14	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-04-01	1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	1 418
78	garageplatser	0
7	p-platser	0
2	förråd	28
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 938
19	lägenheter (hyresrätt)	1 613
Totalt 226 objekt		12 997

Föreningens lägenheter fördelas på: 110 st 0 rok, 8 st 2 rok, 14 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Dalen GA:2	G:A	717917-5612	140 / 2000	Sopsugsanläggningen

Totalt 1 objekt**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i Dalens samfällighetsförening, föreningens andel är 5,6%.

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta och driva en gemensam sopsugsanläggning i Dalen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Andreas Bolin	Ordförande	2025-05-18	
Hanna Söderbaum	Ordförande	2024-04-24	2025-05-18
Mansour Kazemi	Ledamot	2022-06-13	
Gun Elisabet Österberg	Ledamot	2023-04-24	
Helena Johansson	Ledamot	2024-04-24	
Markus Petersson	Ledamot	2024-04-24	2025-05-18
Mikael Svensson	Ledamot	2025-05-18	
Mikael Svensson	Suppleant	2024-04-24	2025-05-18
Francisco Sobrado Reyes	Suppleant	2024-04-24	2025-05-18
Adam Engström	Suppleant	2025-05-18	
Hadi Al-Zamli	Suppleant	2024-04-24	2025-05-18
Lovisa Johansson	Suppleant	2025-05-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mansour Kazemi, Helena Johansson, Andreas Bolin, Mikael Svensson, Adam Engström, Lovisa Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Gustav Bohlin och Francisco Sobrado, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad, men kommer att höjas med 4,5 % from 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-02.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Alla hissars larmtelefon anpassade till 5G.

OVK genomförd för samtliga lägenheter, tvättstugan och träfflokalen.

Rörinfordring av stående stam har startat och port 50, 52, 54 är helt klara och port 56 delvis klar. Beräknas bli klart i juni 2026.

PostBoxar uppsatta utifrån PostNords krav, tog lång tid att få bygglov.

Övriga genomförda större reparationer

Vattenskada port 60 som innebar att taket delvis renoverats.

Flera lägenheter har haft vattenskador som åtgärdats under året.

Övriga väsentliga händelser

Tagit ett nytt lån hos SBAB på 6 miljoner och har option på ett lån till på 6 miljoner i början av 2026 för att täcka kostnaden för rörinfordringen.

Aviserat höjning av avgiften för att främst täcka räntan på lånen och höjningen av avgifterna på el, värme och vatten med 4,5 % från 1 januari 2026.

Bytt firman som hanterar besöksparkeringen från Aimo Park till APCOA

Årtal	Åtgärd
2024	Laddstolpar för 4:a bilar med 2 nya parkeringsplatser
2024	Renovering garaget inkl marknadsanpassat hyrorna
2024	OVK: Tvättstugan, Förskolan, Kvartersgården
2024	Stamspolning och kartering
2024	Ny SBA-pärm
2024	Nödvändig reparation av tak inför vintern
2023	Stambyte Byte av liggande avloppstam mellan Dalgränd 54 och 66.
2023	Hyreslägenhet Renovering av hyreslägenhet
2023	Hissar Garantibesiktning av 64 och 66 samt byte av batterier för alarmfunktion till samtliga hissar
2022	Stambyte Del av stående stam i port 50
2022	Träpartier och balkongräcken Renovering på låghuset samt på balkonger i port 60, 64 och 66
2022	Fasadrenovering Besiktning av fasad som bedömdes vara i bra skick. Renovering av enstaka pelare och delar av loftgångar.
2022	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2022	Radonmätning
2022	Skyddsrum Godkänd besiktning av MSB
2021	Ventilation Installation av tre FTX-aggregat samt ett tilluftaggregat
2021	Mark Renovering och nyplantering på gården vid lekplatsen
2021	Dörrar Målning av lägenhetsdörrar samt byte av förrådsdörrar på låghuset
2021	Tak Underhåll och montering av takstegar och gångbryggor
2020	Avlopp Byte av liggande avlopps stam mellan Dalgränd 50-54
2020	Hyreslokal Lokaler hyrda av förskola Pysslingen renoverade
2020	Hyreslägenhet Två hyreslägenheter renoverade
2019	Fönster Samtliga fönster utbytta vid årets utgång
2019	Dörrar Samtliga entré portar och loftgångsdörrar byttes ut
2019	Avlopp Byte av liggande avloppsstam mellan Dalgränd 48-50
2019	Avlopp Byte av stående avloppsstam Dalgränd 60
2019	Vattenledning Samtliga VVC-ventiler samt alla kall- och varmvattenventiler byttes
2018	Garage Byte av dörrbladen till garageporten
2018	Fastighet Brandskyddsarbete, bl.a. brandtätning av brandcellsgränser
2018	Mark Åtgärder för att klara säkerhetskraven på innergårdens lekplats
2018	Kvartersgården Upprustning av hyreslokaler
2018	Kvartersgården Installation av ytterligare ventilationsaggregat (markplan)
2017	Kvartersgården Installation av ventilationsaggregat
2017	Hissar Modernisering av hissar slutfört

Framtida underhåll

Under år 2026 planeras:

- Göra klart rörinfordring avloppstammar
- Fortsatt renovering av taket

- Byta 2 av 3 cirkulationspumpar. Den tredje byttes akut 2025.

Övriga väsentliga händelser

Låneskulden var vid årsskiftet 74 610 000 kronor. Vi amorterar 900 000 kronor per år på lånet med högst ränta hos Stadshypotek AB och 60 000 kronor per år på det nya lånet hos SBAB. Vi har två lån som kommer sättas om under 2026. Lånet på 9 150 000 kronor med en ränta på 3,75 % ska sättas om 1 mars 2026 och lånet på 15 750 000 kronor med en ränta på 4,2 % ska sättas om 1 december 2026. Det innebär att vi ska försöka flytta vilket lån vi ska amortera på.

Beslut togs på förra årsmötet att vi inte skulle fortsätta att utreda möjligheten att bygga vindslägenheter.

Nytt avtal med PRO Enskede har tecknats för nyttjandet av träfflokalen ett flertal vardagar under 2026.

Hyreshöjning med 4,69 % på hyreslägenheterna from 2025-01-01.

Lokalen vi har hyrt ut i garaget till en extern firma är uppsagd till 2026-02-28 och vi har inte hittat någon ny hyresgäst ännu.

En hyresgäst har sagt upp sin lägenhet och den räknar vi med att sälja under 2026.

Vi har en hyreslägenhet som behöver renoveras under 2026.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 20 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 155.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	260	227	299	302	305
Skuldsättning, kr/kvm	5 741	5 361	5 714	6 209	6 278
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 456	6 996	7 456	0	0
Räntekänslighet, %	5	9	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	219	205	186	170	183
Årsavgifter, kr/kvm	787	759	750	744	730
Årsavgifter/totala intäkter, %	56	58	58	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 067	1 005	990	938	924
Nettoomsättning, tkr	13 847	13 014	12 620	12 155	11 993
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 802	-2 677	-818	-1 059	-1 459
Soliditet, %	56	58	58	56	54

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade samt ökade kostnader för räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 033 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 260 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 4,5% from 1 januari 2026. Föreningen har under året tagit upp nya lån på 5,085 miljoner.

Årets förlust var budgeterad.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	106 484 743	0	0	106 484 743
Upplåtelseavgifter, kr	27 436 948	0	0	27 436 948
S:a bundet eget kapital, kr	133 921 691	0	0	133 921 691
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-29 069 895	-2 677 460	0	-31 747 355
Årets resultat, kr	-2 677 460	2 677 460	-1 802 027	-1 802 027
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-31 747 355	0	-1 802 027	-33 549 382
S:a eget kapital, kr	102 174 336	0	-1 802 027	100 372 309

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 802 491 kr samt ianspråktagande skett med 802 491 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-31 747 355
Årets resultat, kr	-1 802 027
Reservation till underhållsfond, kr	-802 491
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	802 491
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-33 549 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-33 549 382
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 847 364	13 013 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 031	16 793
Summa Rörelseintäkter		13 865 395	13 030 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 813 512	-9 074 209
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 606	-189 951
Personalkostnader	Not 6	-165 115	-155 783
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 078 792	-4 078 792
Summa Rörelsekostnader		-13 380 025	-13 498 735
Rörelseresultat		485 370	-468 150
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	69 710	122 909
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 357 107	-2 332 219
Summa Finansiella poster		-2 287 397	-2 209 310
Resultat efter finansiella poster		-1 802 027	-2 677 460
Resultat före skatt		-1 802 027	-2 677 460
Årets resultat		-1 802 027	-2 677 460

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	163 315 406	167 256 258
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	1 243 603	1 381 544
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	4 009 576	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		168 568 586	168 637 801
Summa Anläggningstillgångar		168 568 586	168 637 801

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		36 813	15 690
Aktuell skattefordran		93 478	45 338
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 085 240	3 051 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	726 555	671 203
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 942 086	3 783 504

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 128 982	1 105 326
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 128 982	1 105 326

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	5 267 018	1 265 198
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 267 018	1 265 198

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		177 906 672	174 791 829
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	133 921 691	133 921 691
Summa Bundet eget kapital	133 921 691	133 921 691

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-31 747 355	-29 069 895
Årets resultat	-1 802 027	-2 677 460
Summa Ansamlad förlust	-33 549 383	-31 747 355

Summa Eget kapital

100 372 308 102 174 336

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 725 000	68 625 000
Summa Långfristiga skulder		43 725 000	68 625 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	30 885 000	900 000
Leverantörsskulder		608 318	787 467
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	144 493	118 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 171 552	2 186 967
Summa Kortfristiga skulder		33 809 364	3 992 494

Summa Skulder

77 534 364 72 617 494

Summa Eget kapital och skulder

177 906 672 174 791 829

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	485 370	-468 150
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 078 792	4 078 792
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 078 792	4 078 792
Erhållen ränta	27 219	122 909
Erlagd ränta	-2 360 152	-2 312 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 231 229	1 421 016
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-32 372	78 714
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-165 085	693 690
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-197 458	772 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 033 771	2 193 420
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 009 576	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 009 576	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 085 000	-4 575 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 085 000	-4 575 000
Årets kassaflöde	3 109 195	-2 381 580
Likvida medel vid årets början	5 368 526	7 750 106
Likvida medel vid årets slut	8 477 721	5 368 526

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	* Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 820 904	7 541 697
	Hyror bostäder	2 165 652	2 041 458
	Hyror lokaler	2 163 154	2 051 417
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 403 159	871 420
	Hyror förbrukningsbaserad	33 809	7 695
	Hyror övrigt	11 880	11 880
	Övriga primära intäkter	269 731	503 676
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 868 289	13 029 243
	Avgiftsbortfall	0	-4 482
	Hysesbortfall	-20 925	-10 970
	<i>Summa</i>	-20 925	-15 452
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 847 364	13 013 791

* I årsavgiften ingår värme, vatten (varm & kallvatten), sophantering (EJ grov sophantering), digital TV (Tele2 basutbud), 1Gbit/s bredband och bredbands telefoni Telefon Bas.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	18 031	16 793
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 031	16 793

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 273 167	-1 089 901
	Snö och halk-bekämpning	-149 678	-154 501
	Reparationer	-1 064 893	-804 605
	Planerat underhåll	-977 474	-1 537 914
	Försäkringsskador	-126 153	-251 143
	El	-537 711	-426 932
	Uppvärmning	-1 773 642	-1 728 409
	Vatten	-585 099	-506 618
	Sophämtning	-30 195	-271 563
	Fastighetsförsäkring	-245 490	-234 434
	Kabel-TV och bredband	-379 042	-379 009
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-237 710	-285 850
	Tomträttsavgäld	-1 389 000	-1 364 500
	Övriga driftkostnader	-44 259	-38 831
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 813 512	-9 074 209
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-63	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 128	-21 580
	Administrationskostnader	-67 491	-100 455
	Extern revision	-32 319	-30 625
	Medlemsavgifter	-7 930	0
	Föreningsverksamhet	-16 154	-10 993
	Övriga förvaltningskostnader	-182 522	-26 298
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-322 606	-189 951
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-135 000	-135 000
	Sociala avgifter	-30 115	-20 783
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-165 115	-155 783

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 019	793
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	68 691	122 116
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	69 710	122 909
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 357 107	-2 332 179
	Övriga räntekostnader	0	-40
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 357 107	-2 332 219
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	202 880 749	202 880 749
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	202 880 749	202 880 749
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 624 491	-31 683 639
	Årets avskrivningar	-3 940 852	-3 940 852
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 565 343	-35 624 491
	<i>Utgående redovisat värde</i>	163 315 406	167 256 258
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	166 000 000	133 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	303 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	194 000	1 580 000
	<i>Summa</i>	267 497 000	245 580 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	109 000 000	109 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	109 000 000	109 000 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 287 575	3 287 575
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	3 287 575	3 287 575
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 906 031	-1 768 091
	Årets avskrivningar	-137 940	-137 940
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 043 972	-1 906 031
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 243 603	1 381 544
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	4 009 576	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	4 009 576	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 081 721	2 998 002
	Övriga fordringar	3 519	53 270
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 085 240	3 051 272
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	42 491	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	684 064	671 203
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	726 555	671 203
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Handelsbanken	1 128 982	1 105 326
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 128 982	1 105 326

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	5 265 026	1 265 026
	Handelbanken	1 992	172
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 267 018	1 265 198

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SBAB Bank AB	2,57%	2026-10-15
	Stadshypotek AB	3,67%	2028-03-01
	Stadshypotek AB	3,75%	2026-03-01
	Stadshypotek AB	4,20%	2026-12-01
	Stadshypotek AB	3,85%	2028-03-01
	Stadshypotek AB	1,10%	2027-12-01
	Stadshypotek AB	1,05%	2027-12-01
		74 610 000	960 000

Långfristig del	43 725 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	30 885 000
Kortfristig del	30 885 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	960 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 840 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,29%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	2,57%	2026-10-15	5 985 000	60 000
Stadshypotek AB	3,67%	2028-03-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,75%	2026-03-01	9 150 000	0
Stadshypotek AB	4,20%	2026-12-01	15 750 000	900 000
Stadshypotek AB	3,85%	2028-03-01	11 250 000	0
Stadshypotek AB	1,10%	2027-12-01	2 475 000	0
Stadshypotek AB	1,05%	2027-12-01	10 000 000	0
			74 610 000	960 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			30 885 000	
Kortfristig del			30 885 000	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	52 000	59 000
Momsskuld	57 882	44 108
Övriga kortfristiga skulder	34 611	14 952
<i>Summa Övriga skulder</i>	144 493	118 060

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 546 630	1 516 617
Upplupna räntekostnader	200 609	203 654
Övriga upplupna kostnader	424 313	466 696
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 171 552	2 186 967

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-03-20.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Hagtorngården , org.nr. 769616-6003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hagtorngården 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hagtornsgården 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 trygghande 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsförening Hagtornsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Andreas Bolin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:35:19



Mikael Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 13:50:26



Gun Elisabet Österberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:08:50



Helena Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 08:47:39



Mansour Kazemi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 20:37:42



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 07:18:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsförening Hagtornsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 07:18:35

