

# Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Hagagatan 52-54

769636-8070



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hagagatan 52-54

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-02-01 - 2025-01-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning                  | Förvärv | Kommun    |
|---------------------------------------|---------|-----------|
| Stockholm Munin 5 o Stockholm Munin 6 | 2018    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 51 bostadsrätter om totalt 3 369 kvm och 5 lokaler om 935 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Thomas Schönbeck            | Ordförande      |
| Axel Berglund               | Styrelseledamot |
| Joel Bengé                  | Styrelseledamot |
| Petter Runhed Andreasson    | Styrelseledamot |
| Yaroslava Kudrina Weidersjö | Styrelseledamot |
| Kjell Kärras                | Suppleant       |

### Valberedning

Aimee Delblanc

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Martin Rana    Auktoriserad revisor    Parameter Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-07-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens bundna lån löpte ut i slutet av 2024. I samband med detta togs offerter in från flertalet banker. Lånen beslutades att bindas om på 1, 2 respektive 4 år. På grund av ränteökningar de senaste åren så har detta lett till ökade räntekostnader jämfört mot det tidigare bundna lånet. En höjning av avgiften på 5% genomfördes i juli 2024 i väntan på detta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har under räkenskapsåret fått en ny hyresgäst i en av lokalerna då den gamla hyresgästen inte längre hade behov av lokalen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 | 2020 - 2021 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 966       | 3 736       | 3 475       | 3 490       | 3 524       |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 439      | -1 803      | -972        | -760        | -860        |
| Soliditet (%)                                      | 77          | 77          | 76          | 74          | 74          |
| Yttre fond                                         | 465         | 549         | 387         | 258         | 129         |
| Taxeringsvärde                                     | 161 427     | 161 427     | 130 171     | 130 171     | 130 171     |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 728         | 661         | 597         | 588         | 588         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 59,7        | 57,5        | 55,8        | 54,8        | 49,6        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 14 620      | 14 662      | 16 283      | 16 449      | 17 013      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 11 040      | 11 071      | 12 301      | 12 526      | 12 652      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 167         | 139         | 253         | 301         | 189         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 34          | 34          | 31          | -           | -           |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 194         | 187         | 156         | -           | -           |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 37          | 24          | 17          | -           | -           |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 265         | 245         | 204         | -           | -           |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,4         | 2,24        | 0,94        | 0,71        | 1,78        |
| Räntekänslighet (%)                                | 20,07       | 22,19       | 27,28       | 27,96       | 28,94       |

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har under de senast åren vidtagit åtgärder för att balansera ekonomin gentemot de höjda kostnader som bl a det förändrade ränteläget

inneburit. Det har vi gjort genom att höja avgifterna vid flera tillfällen om 5% resp 10%. Då vi lade om alla lånen vid årsskiftet 24/25 så har vi nu en tydligare bild av hur vår ekonomi kommer se ut de närmaste åren. För året 2025 finns inga planer på ytterligare höjningar

av avgifterna. Det finns en del utrymme för underhåll under 2025 bl a renoveringar av entréerna i gatu- respektive gårdshus.

Förändringar i eget kapital

|                         | 2024-01-31     | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-01-31     |
|-------------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Insatser                | 163 022        | -                                            | -                               | 163 022        |
| Upplåtelseavgifter      | 6 476          | -                                            | -                               | 6 476          |
| Fond, yttre underhåll   | 549            | -                                            | -84                             | 465            |
| Balkongfond             | 0              | -                                            | 11                              | 11             |
| Direkt kapitaltillskott | 4 789          | -                                            | -                               | 4 789          |
| Balanserat resultat     | -4 703         | -1 803                                       | 84                              | -6 422         |
| Årets resultat          | -1 803         | 1 803                                        | -1 439                          | -1 439         |
| <b>Eget kapital</b>     | <b>168 329</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 429</b>                   | <b>166 900</b> |

Resultatdisposition

|                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |               |
| Balanserat resultat                                       | -6 412        |
| Årets resultat                                            | -1 439        |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-7 851</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |               |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 161           |
| Balanseras i ny räkning                                   | -8 013        |
|                                                           | <b>-7 851</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 FEBRUARI - 31 JANUARI                           | NOT           | 2024 - 2025   | 2023 - 2024   |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |               |               |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 966         | 3 736         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | -0            | 11            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 966</b>  | <b>3 747</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |               |               |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 895        | -2 095        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -152          | -130          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -80           | -79           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -2 158        | -2 158        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-4 284</b> | <b>-4 462</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-317</b>   | <b>-715</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 21            | 39            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 143        | -1 128        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 122</b> | <b>-1 088</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 439</b> | <b>-1 803</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 439</b> | <b>-1 803</b> |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2025-01-31 | 2024-01-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 211 055    | 213 212    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 211 055    | 213 212    |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 211 055    | 213 212    |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 156        | 30         |
| Övriga fordringar                            | 13  | 4 272      | 4 026      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 187        | 184        |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 4 616      | 4 240      |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 120        | 120        |
| Summa kassa och bank                         |     | 120        | 120        |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 4 736      | 4 360      |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 215 791    | 217 572    |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2025-01-31 | 2024-01-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 174 286    | 174 286    |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 465        | 549        |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 174 751    | 174 835    |
| Ansamlad förlust                             |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -6 412     | -4 703     |
| Årets resultat                               |     | -1 439     | -1 803     |
| Summa ansamlad förlust                       |     | -7 851     | -6 506     |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |     | 166 900    | 168 329    |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 39 015     | 0          |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 174        | 174        |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 39 189     | 174        |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 8 500      | 47 650     |
| Leverantörsskulder                           |     | 334        | 576        |
| Skatteskulder                                |     | 13         | 59         |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 97         | 69         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 758        | 715        |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 9 702      | 49 069     |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 215 791    | 217 572    |

# Kassaflödesanalys

| 1 FEBRUARI - 31 JANUARI                                                  | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |             |             |
| Rörelseresultat                                                          | -317        | -715        |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |             |             |
| Årets avskrivningar                                                      | 2 158       | 2 158       |
|                                                                          | 1 840       | 1 443       |
| Erhållen ränta                                                           | 21          | 39          |
| Erlagd ränta                                                             | -1 123      | -1 135      |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 738         | 347         |
| Förändring i rörelsekapital                                              |             |             |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -127        | 194         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | -238        | 44          |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 374         | 586         |
| Investeringsverksamheten                                                 |             |             |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0           | 0           |
| Finansieringsverksamheten                                                |             |             |
| Balkongfond                                                              | 11          | 0           |
| Amortering av lån                                                        | -135        | -5 270      |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -124        | -5 270      |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 250         | -4 684      |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 4 109       | 8 793       |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 4 359       | 4 109       |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hagagatan 52-54 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 fondavsättningar, kabel-tv, 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                 | 1,08 - 10 % |
| Fastighetsförbättringar | 2 - 10 %    |

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

### 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

|                         | 2024 - 2025  | 2023 - 2024  |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 2 335        | 2 134        |
| Övriga årsavgifter      | 32           | 13           |
| Hysesintäkter, bostäder | 148          | 148          |
| Hysesintäkter, lokaler  | 1 443        | 1 425        |
| Intäktssreduktion       | -3           | 0            |
| Övriga intäkter         | 11           | 16           |
| <b>Summa</b>            | <b>3 966</b> | <b>3 736</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Öres- och kronutjämning | -0          | -0          |
| Elprisstöd              | 0           | 11          |
| Övriga rörelseintäkter  | 0           | -0          |
| <b>Summa</b>            | <b>-0</b>   | <b>11</b>   |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsskötsel      | 67          | 81          |
| Städning               | 52          | 50          |
| Besiktning och service | 40          | 4           |
| Övrigt                 | 0           | 0           |
| <b>Summa</b>           | <b>160</b>  | <b>136</b>  |

## NOT 5, REPARATIONER

|                            | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Reparationer               | 20          | 46          |
| Tvättstuga                 | 6           | 5           |
| Dörrar och lås/porttele    | 24          | 5           |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0           | 3           |
| VA                         | 0           | 39          |
| El                         | 25          | 0           |
| Hissar                     | 21          | 55          |
| Gård/markytor              | 6           | 0           |
| Övriga reparationer        | 66          | 0           |
| <b>Summa</b>               | <b>167</b>  | <b>154</b>  |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|               | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---------------|-------------|-------------|
| Tvättstuga    | 0           | 12          |
| Gård/markytor | 0           | 234         |
| <b>Summa</b>  | <b>0</b>    | <b>245</b>  |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024 - 2025  | 2023 - 2024  |
|--------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel | 146          | 144          |
| Uppvärmning  | 834          | 799          |
| Vatten       | 158          | 102          |
| Sophämtning  | 139          | 122          |
| <b>Summa</b> | <b>1 278</b> | <b>1 167</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 128         | 116         |
| Kabel-TV                   | 19          | 18          |
| Arvode teknisk förvaltning | 2           | 40          |
| Fastighetsskatt            | 142         | 219         |
| <b>Summa</b>               | <b>290</b>  | <b>393</b>  |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 48          | 33          |
| Förbrukningsmaterial         | 0           | 1           |
| Juridiska kostnader          | 4           | -0          |
| Revisionsarvoden             | 48          | 46          |
| Ekonomisk förvaltning        | 52          | 50          |
| <b>Summa</b>                 | <b>152</b>  | <b>130</b>  |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Styrelsearvoden          | 60          | 60          |
| Sociala avgifter         | 19          | 19          |
| Övriga personalkostnader | 1           | -0          |
| <b>Summa</b>             | <b>80</b>   | <b>79</b>   |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024 - 2025  | 2023 - 2024  |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 143        | 1 128        |
| Övriga räntekostnader                               | 0            | -0           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 143</b> | <b>1 128</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-01-31     | 2024-01-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 222 795        | 222 811        |
| Årets inköp                                   | 0              | -16            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>222 795</b> | <b>222 795</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -9 583         | -7 441         |
| Årets avskrivning                             | -2 158         | -2 142         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-11 740</b> | <b>-9 583</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>211 055</b> | <b>213 212</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>128 443</i> | <i>128 443</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                |                |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 61 273         | 61 273         |
| Taxeringsvärde mark                           | 100 143        | 100 143        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>161 416</b> | <b>161 416</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-01-31   | 2024-01-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto            | 34           | 37           |
| Nabo Klientmedelskonto | 3 188        | 2 919        |
| Borgo                  | 1 050        | 1 070        |
| <b>Summa</b>           | <b>4 272</b> | <b>4 026</b> |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-01-31 | 2024-01-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 29         | 34         |
| Försäkringspremier                                  | 137        | 129        |
| Kabel-TV                                            | 3          | 3          |
| Förvaltning                                         | 18         | 17         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>187</b> | <b>184</b> |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-01-31 | SKULD<br>2025-01-31 | SKULD<br>2024-01-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2028-12-30               | 2,99 %                  | 25 785              | 25 785              |
| Stadshypotek          | 2026-12-30               | 2,81 %                  | 13 230              | 13 365              |
| Stadshypotek          | 2025-12-30               | 2,77 %                  | 8 500               | 8 500               |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>47 515</b>       | <b>47 650</b>       |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 8 500               | 47 650              |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 515 tkr.

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

|                                                     | 2025-01-31 | 2024-01-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1          | 0          |
| Fastighetsskötsel                                   | 7          | 0          |
| El                                                  | 13         | 14         |
| Uppvärmning                                         | 131        | 141        |
| Utgiftsräntor                                       | 114        | 93         |
| Vatten                                              | 13         | 0          |
| Löner                                               | 60         | 60         |
| Förvaltning                                         | 0          | 0          |
| Sociala avgifter                                    | 18         | 18         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 341        | 328        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 60         | 60         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>758</b> | <b>715</b> |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-01-31 | 2024-01-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 65 500     | 65 500     |

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Axel Berglund  
Styrelseledamot

---

Joel Benge  
Styrelseledamot

---

Petter Runhed Andreasson  
Styrelseledamot

---

Thomas Schönbeck  
Ordförande

---

Yaroslava Kudrina Weidersjö  
Styrelseledamot

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

---

Parameter Revision AB  
Martin Rana  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.06.2025 11:41

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 30.05.2025 12:31

**DOCUMENT ID:**

Bk7LXY-vflx

**ENVELOPE ID:**

r1UQFbPzgi-Bk7LXY-vflx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Hagagatan 52-54, 769636-8070 - Årsredovisning 2025.pdf

17 pages

**SHA-512:**

69982c6ad6495e3ca5079fa1215d4abe79e9350693bcd40cb350cc090555e1a26d13273b0203fad50107b5034c7d4be06eefef7c68e94d399a86c3821859556c

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. THOMAS SCHÖNBECK<br>thomas.schonbeck@pept<br>o.se                       |  Signed<br>Authenticated   | 30.05.2025 13:50<br>30.05.2025 13:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.255.242.86  |
| 2. Axel Berglund<br>axel.berglund.96@gmail.c<br>om                         |  Signed<br>Authenticated   | 30.05.2025 17:43<br>30.05.2025 17:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.154.101 |
| 3. JOEL BENGE<br>joel.benge@intl.att.com                                   |  Signed<br>Authenticated   | 02.06.2025 09:47<br>02.06.2025 09:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 195.212.58.202 |
| 4. Yaroslava Kudrina Weider<br>sjö<br>yaro@serviceswetrust.co<br>m         |  Signed<br>Authenticated   | 02.06.2025 10:44<br>02.06.2025 10:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 178.174.142.82 |
| 5. Karl Petter E Runhed Andr<br>easson<br>petter.andreasson1@gma<br>il.com |  Signed<br>Authenticated   | 02.06.2025 11:15<br>02.06.2025 11:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.136.54 |
| 6. Martin Jonas Rana<br>martin.rana@parameterre<br>vision.se               |  Signed<br>Authenticated | 02.06.2025 11:41<br>02.06.2025 11:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 4.223.97.47    |

\* 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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hagagatan 52-54  
Org.nr. 769636-8070

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagagatan 52-54 för räkenskapsåret 2024-02-01 -- 2025-01-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagagatan 52-54 för räkenskapsåret 2024-02-01 -- 2025-01-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.06.2025 11:41

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering • 30.05.2025 12:31

**DOCUMENT ID:**

BkWU7FZPMgg

**ENVELOPE ID:**

HJgLQtWvzeg-BkWU7FZPMgg

**DOCUMENT NAME:**

001 Revisionsberättelser ISA\_ BRF Hagagatan 52-54.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

aece70d2e4bbee01be91a8b24a92de42cdbdedaaf83371  
6c22c99feb2357ee149a451e56b0c6be165129c1531a59  
fd593fceb20c9c021dd3708c4f08da4006

## Activity log

| RECIPIENT                            | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS         |
|--------------------------------------|---------------|------------------|--------|-----------------|
| 1. Martin Jonas Rana                 | Signed        | 02.06.2025 11:41 | eID    | Swedish BankID  |
| martin.rana@parameterre<br>vision.se | Authenticated | 02.06.2025 11:39 | Low    | IP: 4.223.97.47 |

\* 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