

Brf Haga 4:37

Årsredovisning 2025

Brf Haga 4:37

Org.nr: 769602-6157

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Haga 4:37, organisationsnummer 769602-6157, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Haga 4:37 bildades 1997. Samtliga 80 bostadslägenheter uppgick i föreningen 1997, en lokal med hyresrätt har tillkommit under 2023. Föreningens nuvarande stadgar antogs 2017-02-06.

Föreningen ingår i en samfällighetsförening som förvaltar den gemensamma marken som fastigheterna står på. Föreningens andel av samfälligheten är 21,61%. Samfälligheten utför trädgårdsskötsel, sophämtning och hantering av parkeringsplatser.

Föreningens säte är i Solna

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Markarealen uppgår till 525 kvadratmeter. Fastigheten består av 80 bostadslägenheter samt 1 hyreslokal. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2092 kvm och lokalytan till 15 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2025 på Elite Hotel Carolina Tower.

Styrelse

Ordförande	Karin Sjögren Marklund
Ledamot	Tommy Erkki
Ledamot	Karl Marklund
Ledamot	Ulf Stenfeldt
Ledamot	Bertalan Velin
Suppleant	Lowe Blomstedt

Revisor

Extern revisor	Carina Toresson
	Toresson Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bertalan Velin

Information om fastigheten

Föreningens fastighet är i gott skick. Fastighetens långsiktiga renoveringsarbeten sker i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fastighetsbeteckning: Haga 4:37, Solna

Fastighetens adress: Olof af Acrelsväg 3, 171 64 Solna.

Fastigheten uppfördes under 1959 efter ritningar av SAR Arkitekt Leif Olsson.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	79	2 051
2 rok	1	41
Summa	80	2 092

Totalt antal bostadslägenheter: 80

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	14,6

Totalt antal lokaler: 1

Total tomtarea:	525	kvm
Total bostadsarea:	2092	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2092	kvm
- varav hyresrättsarea:	0	kvm
Total lokalarea:	14,6	kvm
Totalyta	2106,6	kvm

Förvaltning

Avtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Brf Partner AB
Delagott Förvaltning AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Underhållsplanens tidshorisont 2018 - 2028

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År Planerat underhåll

1997	Inför ombildning till Brf renoverades trapphus och korridorer på samtliga plan, fastighetens entré byggdes om och samtliga lägenheter fick nya entrédörrar. Nybyggnad av bastu och tvättstugor.
2003	Stamspolning, installation av bredbandsfiber.
2004	Ny hiss-motor installeras
2005	Nya el-stigare installeras
2008	Omläggning av tak
2010	Fasadputsning, södra fasaden
2011	Stamrenovering (Relining-metoden) av samtliga stammar i kök och badrum.
2011	Byte av maskiner i stora tvättstugan. Tvättmaskin, torkskåp och torktumlare.
2012	Bullerdämpande fönster monterades på fasad i öst.
2014	Nya bokningstavlor i tvättstugan.
2015	Målning av trapphus på samtliga plan samt korridor i anslutning till bastu och tvättstuga.
2016	Installation av ny hisskorg och nytt styrsystem. Nya stadgar antagna vid årsstämman.
2017	Renovering av gavelbalkonger på samtliga plan. Uppdatering av fibernät 1 000/1 000 Mbit.
2018	OVK-besiktning. Renovering/putsning sockel. Mindre arbeten på tak och i entré
2019	Byte av fastighetens fläktsystem, målning av källargång och cykelrum, nya armaturer i källargång och cykelrum, Byte ytterdörr i källargång och dörr cykelrum
2020	Avslutat värmesamfälligheten Solna Haga GA3, Installerat egen värmeväxlare.
2022	Dränering och rensning av brunnar
2023	Tilläggsisolerat fastighetens tak, tätning av socklar och fönster i samtliga lägenheter
2024	Spolning av VA-stammar
2024	Byte av hissvajer
2025	Byte av tvättmaskin
2025	OVK-besiktning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För räkenskapsåret finns inga väsentliga händelser att redovisa.

Medlemsinformation

110 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 11 överlåtelse skett.
19 medlemmar har utträtt ur föreningen.
20 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 111

80 bostadsrätter

111 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 602	2 399	2 301	2 134
Årsavgifter, tkr	2 477	2 385	2 169	1 986
Resultat efter finansiella poster, tkr	269	- 277	- 127	- 453
Soliditet, %	31	30	30	31
Räntekänslighet	4.1	4.6	4.8	5

Föreningen, kr

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	92	92	99
Skuld/kvm totalyta	4 869	4 928	4 987	5 045
Energikostnad / kvm	353	353	345	389
Sparande / kvm	279	51	100	129

Bostadsrätten, kr

Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	1 237	1 140	1 093	1 014
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 903	4 962	5 021	5 081

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 124 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Kapitaltillskott	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 185 322	288 000	505 378	- 5 161 729	- 277 145	4 539 826
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			78 600	-78 600		0
Balanseras i ny räkning				- 277 145	277 145	0
Årets resultat					268 836	268 836
Belopp vid årets utgång	9 185 322	288 000	583 978	- 5 517 474	268 836	4 808 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 517 474
Årets resultat	268 836
Totalt	- 5 248 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	78 600
Balanseras i ny räkning	- 5 327 238
Totalt	- 5 248 638

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

2 601 797

2 399 440

Övriga rörelseintäkter

38 502

112 011

Summa rörelseintäkter

2 640 299

2 511 451

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll

3

-1 492 535

-1 813 276

Administration och förvaltning

4

-417 921

-450 797

Avskrivningar

-271 413

-259 918

Summa rörelsekostnader

-2 181 869

-2 523 991

RÖRELSERESULTAT

458 430

-12 540

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

59

140

Räntekostnader och liknande resultatposter

-189 653

-264 745

Summa finansiella poster

-189 594

-264 605

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

268 836

-277 145

RESULTAT FÖRE SKATT

268 836

-277 145

ÅRETS RESULTAT

268 836

-277 145

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 934 830	14 166 685
Inventarier, verktyg och installationer	6	464 576	446 659
Summa materiella anläggningstillgångar		14 399 406	14 613 344
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 402 906	14 616 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 558	22 737
Övriga fordringar		9 655	14 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 764	122 750
Summa kortfristiga fordringar		124 977	159 923
Kassa och bank			
Kassa och bank		886 002	514 238
Summa kassa och bank		886 002	514 238
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 010 979	674 161
SUMMA TILLGÅNGAR		15 413 885	15 291 005

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		9 473 322	9 473 322
Fond för yttre underhåll		583 978	505 378
Summa bundet eget kapital		10 057 300	9 978 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 517 474	-5 161 729
Årets resultat		268 836	-277 145
Summa fritt eget kapital		-5 248 638	-5 438 874
SUMMA EGET KAPITAL		4 808 662	4 539 826
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 634 815	5 634 815
Summa långfristiga skulder		5 634 815	5 634 815
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 634 815	5 634 815
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 622 000	4 746 000
Leverantörsskulder		24 564	22 409
Övriga skulder		1 385	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		322 459	347 955
Summa kortfristiga skulder		4 970 408	5 116 364
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 970 408	5 116 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 413 885	15 291 005

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	458 430	-12 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	271 413	259 918
Summa	729 843	247 378
Erhållen ränta	35	140
Erlagd ränta	-190 428	-267 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	539 450	-20 269
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	34 946	-60 441
Förändring av rörelseskulder	-21 157	-105 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten	553 239	-186 156
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets investeringar	-57 475	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 475	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-124 000	-124 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124 000	-124 000
Årets kassaflöde	371 764	-310 156
Likvida medel vid årets början	514 239	824 395
Likvida medel vid årets slut	886 003	514 239

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,53% av anskaffningsvärdet

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2025 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Huvudintäkter

Resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser.
$$\text{Soliditet} = \frac{\text{Eget kapital}}{\text{Totala tillgångar}}$$

Årsavgift per kvm
Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm
Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet
Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm
$$\frac{\text{Resultat} + \text{avskrivningar} + \text{kostnadsförda underhåll} + \text{utrangering} + \text{kostnader av engångskaraktär}}{\text{totalyta}}$$

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
$$\frac{\text{Årsavgifterna}}{\text{totala rörelseintäkter}}$$

Energikostnad per kvm
Energikostnad/totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme/stomkomplettering	120
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Hiss	10
Balkong	50
Sockel	30
Fjärrvärmecentral installation	20
Energiåtgärder	30

Föreningen har under året ändrat benämningen på en anläggningstillgång från fönsterrenovering till energiåtgärder. Ändringen har gjorts för att benämningen bättre ska överensstämma med tillgångens syfte och funktion.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 476 769	2 272 461
Hyresintäkter lokaler	14 393	14 170
Bredband	110 635	112 810
Totalt nettoomsättning	2 601 797	2 399 440

I årsavgiften värme, vatten samt bredband.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsel	254 818	225 401
Uppvärmning	489 333	519 030
Sophämtning	0	4 113
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	72 264	5 094
Fastighetsstäd	30 657	14 825
Matthyra	6 315	6 210
Trädgårdsskötsel	21 500	3 350
Övriga köpta tjänster	46 406	52 876
Bredband	80 160	103 680
Fastighetsförsäkring	56 292	52 554
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	137 920	130 400
Reparationer	225 992	288 576
Reparation hiss	23 812	121 207
Underhåll	47 065	285 961
Totalt operativ drift och underhåll	1 492 535	1 813 276

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	5 773	5 681
Förvaltningsarvode	344 964	339 616
Juridiska arvoden	0	31 630
Revisionsarvode	18 838	17 125
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 539	1 663
Konsultarvode	0	3 625
Bankkostnader	4 326	4 909
Övriga kostnader	42 481	46 548
Totalt administration och förvaltning	417 921	450 797

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	14 440 036	14 440 036
Anskaffningsvärde mark	4 619 000	4 619 000
Utgående anskaffningsvärden	19 059 036	19 059 036
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 892 352	- 4 660 497
Årets avskrivningar	- 231 855	- 231 855
Utgående avskrivningar	-5 124 207	-4 892 352
Utgående redovisat värde	13 934 829	14 166 684
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	29 066 000	29 059 000
Taxeringsvärde mark	36 187 000	30 183 000
	65 253 000	59 242 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	561 250	561 250
Inköp	57 475	0
Utgående anskaffningsvärden	618 725	561 250
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 114 591	- 86 528
Årets avskrivningar	- 39 558	- 28 063
Utgående avskrivningar	- 154 149	- 114 591
Utgående redovisat värde	464 576	446 659

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2025-12-28	2,50 %	5 634 815	5 634 815
SEB	2025-12-28	2,50 %	356 000	368 000
SEB	2026-12-28	2,41 %	4 266 000	4 378 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 256 815	10 380 815
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 256 815	-10 380 815
			0	0

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 144 815	11 144 815
Summa:	11 144 815	11 144 815

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

Karin Sjögren Marklund

Tommy Erkki

Karl Marklund

Ulf Stenfeldt

Bertalan Velin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Toresson Revision AB
Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 11:40

SENT BY OWNER:

Elin Desta · 28.04.2026 16:52

DOCUMENT ID:

H1wTYHRT-x

ENVELOPE ID:

SkITFr0pZg-H1wTYHRT-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Haga 4:37.pdf

15 pages

SHA-512:

26096debafe30bbbea359aeeecf09e967315b8cabdc21e
6d7610712e491b16ac2736f02a2f4a17cf7afba863b8e7b
11d931a2d424e4e8bdf93c60e3736ac9627

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
KARIN SJÖGREN MARKLUND karin.sjogrenmarklund@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:30 28.04.2026 19:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/18) IP: 176.10.137.134
BERTALAN VELIN bvelin@hotmail.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 20:45 28.04.2026 17:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/07/05) IP: 185.113.98.31
KARL MARKLUND marklund.karl@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 22:02 28.04.2026 22:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/07) IP: 84.217.107.15
TOMMY ERKKI tommyerkki@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 08:38 28.04.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/05) IP: 78.77.213.144
Ulf Harald Stenfeldt ulf.stenfeldt@proton.me	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:52 30.04.2026 10:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/30) IP: 81.234.118.76
Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:40 30.04.2026 11:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.69.156.123

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haga 4:37, org.nr 769602-6157.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Haga 4:37 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Haga 4:37 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 betryggande 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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

överträdelser 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 11:39

SENT BY OWNER:

Elin Desta · 28.04.2026 17:13

DOCUMENT ID:

S1MiRSC6-I

ENVELOPE ID:

r1bi0BApWe-S1MiRSC6-I

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Haga 4:37.pdf

2 pages

SHA-512:

c6823e61dff7b6b54fc709689f87470f41e25125b32c8b4
b3a5a254787bb062070dde67d418e3a7783855e6bc5e6
795da52233312849c90b6f08b63c8201b275

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Carina Eva Marie Toresson	Signed	30.04.2026 11:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
carina@toressonrevision.se	Authenticated	30.04.2026 11:39	Low	IP: 2.69.156.123

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

