



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 175 kr/kvm	 Investeringsbehov 9 679 kr/kvm	 Skuldsättning 4 039 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 286 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 815 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Hagbacken

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
175 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
9 679 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 039 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
286 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
815 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hagbacken med säte i Leksand org.nr. 783200-4043 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hagbacken 17 i Leksands kommun med adress Stigaregatan 2 A-B och 4 A-C.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hagbacken 17	1971-01-01	1970
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners. I försäkringen styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 931
Totalt 29 objekt		1 931

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 8 st 2 rok, 10 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Linda Hjerpe	Ordförande
Gunilla Lööw Östning	Ledamot
Lena Kritz	Ledamot
Cecilia Hed	Ledamot
Ylva Isaksson	Ledamot
Irène Ambjörn	Suppleant
Britt-Mari Biörs	Suppleant
Marianne Näs	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Hjerpe, Gunilla Lööw Östning, Lena Kritz, Cecilia Hed, Ylva Isaksson, Irène Ambjörn, Britt-Mari Biörs och Marianne Näs.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Lööw Östning, Lena Kritz, Linda Hjerpe, Cecilia Hed och Ylva Isaksson.

Revisorer har varit: Lars Ljungström, Bokföringsgruppen i Åre HB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Margareta Andersson, Petrus Trottestam och Rebecca Naxe, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 17 medlemmar varav 14 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad. I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Omläggning av tak
2006	Installation av ny vattenmätare och nya rör, installation av motorvärmare plats 19 och 20
2006-2007	Byte av värmekulvert
2008	Energideklaration, OVK-besiktning, radonmätning, Telia fiberkabel installerad i alla lägenheter
2009	Byte av soprum
2009-2010	Besiktning av balkonger, nya infästningar för räcken
2011	Byte av portar
2012	Byte av fönster, byte ventilationssystem, demontering och sanering oljetank
2013	Iordningställande styrelserum, ny maskinutrustning tvättstuga
2014	Dörrbyte lägenheter
2016	Portkod
2018	Energideklaration, OVK-besiktning, trädgårdstrapp
2019	Spolning av avloppsrör, byte av termostater, underhåll av trädgård, öppen fiber installerad
2020	Byte tvättmaskin, påfyllnad takisolering
2021	Stambyte
2022	Byte cirkulationspump
2024	Säkerhetsanordningar tak och takrengöring, byggnation soprum, byte av armaturer i de allmänna utrymmena trapphus och källarlokalerna
2025	Byte tvättmaskin, torktumlare, utfört elkontroll av allmänna utrymmen och motorvärmare samt monterat trådlösa rumsgivare för inomhustemperatur, byte av köksfläktar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2028	Energideklaration, byte abonnentcentral fjärrvärme och styrsystem

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Information som har gått ut till medlemmar under året har varit årsbrev med allmän information, information om avgiftshöjning och installation av rumsgivare, enkät har gått ut gällande handdukstorkare, informationsbrev om jourkostnader, informationsbrev om ny torktumlare och nya portkoder.

Två städdagar under året, 16 seniorfika.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	175	134	190	169	86
Skuldsättning, kr/kvm	4 039	4 128	4 216	4 314	4 403
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 039	4 128	4 216	4 314	4 403
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	286	272	225	230	219
Årsavgifter, kr/kvm	815	776	739	672	640
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	93	95
Totala intäkter, kr/kvm	855	816	785	725	671
Nettoomsättning, tkr	1 635	1 566	1 501	1 362	1 295
Resultat efter finansiella poster, tkr	-121	-473	32	124	106
Soliditet, %	21	22	25	24	21

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på utfört underhåll. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 193 704 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 175 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 10% per 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	144 291	0	0	144 291
Upplåtelseavgifter, kr	553 886	0	0	553 886
Underhållsfond, kr	176 569	0	-97 319	79 250
S:a bundet eget kapital, kr	874 746	0	-97 319	777 427
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 877 881	-472 548	97 319	1 502 653
Årets resultat, kr	-472 548	472 548	-121 024	-121 024
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 405 333	0	-23 705	1 381 629
S:a eget kapital, kr	2 280 079	0	-121 024	2 159 056

*Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 112 000 kr samt ianspråktagande skett med 209 319 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	1 405 334
Årets resultat, kr	-121 024
Reservation till underhållsfond, kr	-112 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	209 319
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 381 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 381 629
------------------------------------	------------------

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	1 635 488		1 566 470
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 757		8 168
Summa Rörelseintäkter		1 651 245		1 574 638
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 195 797		-1 509 001
Övriga externa kostnader	Not 5	-24 820		-18 714
Personalkostnader	Not 6	-80 673		-76 094
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-250 107		-233 903
Summa Rörelsekostnader		-1 551 397		-1 837 712
Rörelseresultat		99 848		-263 074
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 588		29 168
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-224 460		-238 642
Summa Finansiella poster		-220 872		-209 474
Resultat efter finansiella poster		-121 024		-472 548
Resultat före skatt		-121 024		-472 548
Årets resultat		-121 024		-472 548

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	9 143 561	9 374 905
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	18 763
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 143 561	9 393 668
Summa Anläggningstillgångar		9 143 561	9 393 668

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 132 662	1 104 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 997	33 379
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 166 658	1 137 904
Summa Omsättningstillgångar		1 166 658	1 137 904
Summa Tillgångar		10 310 220	10 531 573

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	698 177	698 177
Fond för yttre underhåll	79 250	176 569
Summa Bundet eget kapital	777 427	874 746
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 502 653	1 877 881
Årets resultat	-121 024	-472 548
Summa Fritt eget kapital	1 381 629	1 405 334
Summa Eget kapital	2 159 055	2 280 080

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 745 2504 773 750
Summa Långfristiga skulder		3 745 2504 773 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 053 7503 195 250
Leverantörsskulder		49 20259 913
Skatteskulder		4 6985 670
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	024 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	298 264192 545
Summa Kortfristiga skulder		4 405 9143 477 743
Summa Skulder		8 151 1648 251 493
Summa Eget kapital och skulder		10 310 22010 531 573

Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	99 848	-263 074
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	250 107	233 903
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	250 107	233 903
Erhållen ränta	3 588	29 168
Erlagd ränta	-212 311	-235 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	141 232	-235 816
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 050	3 656
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	57 522	-60 265
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	52 473	-56 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193 704	-292 425
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-170 000	-170 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-170 000	-170 000
Årets kassaflöde	23 704	-462 425
Likvida medel vid årets början	1 091 775	1 554 200
Likvida medel vid årets slut	1 115 480	1 091 775

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:	10-60 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	40 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 573 344	1 498 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	39 150	44 794
	Hyror övrigt	15 664	18 312
	Övriga primära intäkter	7 330	4 864
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 635 488	1 566 470
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 635 488	1 566 470

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	15 757	0
	Övriga sekundära intäkter	0	8 168
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	15 757	8 168

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-202 340	-207 946
	Snö och halk-bekämpning	-9 181	-26 042
	Reparationer	-21 056	-59 520
	Planerat underhåll	-209 319	-497 721
	Försäkringsskador	-4 060	0
	El	-50 661	-52 244
	Uppvärmning	-364 196	-359 690
	Vatten	-138 039	-113 254
	Sophämtning	-46 904	-61 046
	Fastighetsförsäkring	-64 569	-60 734
	Kabel-TV och bredband	-30 128	-25 876
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-49 996	-44 928
	Övriga driftkostnader	-5 349	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 195 797	-1 509 001

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-250	0
	Administrationskostnader	-12 135	-11 078
	Extern revision	-4 500	-4 500
	Föreningsverksamhet	-1 715	-1 365
	Övriga förvaltningskostnader	-6 220	-1 771
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-24 820	-18 714
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-65 711	-61 616
	Övriga arvoden	-300	0
	Sociala avgifter	-14 662	-14 478
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-80 673	-76 094
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-228 629	-228 629
	Avskrivning på markanläggning	-2 715	-2 715
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 194	-2 559
	Restvärdesavskrivning	-17 569	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-250 107	-233 903
Not 8	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	3 372	28 839
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	216	329
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 588	29 168

Not 9	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	-224 398	-238 195
	Övriga räntekostnader	-62	-447
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-224 460	-238 642
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 222 303	11 222 303
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	108 615	108 615
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	11 330 918	11 330 918
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 956 013	-1 724 669
	Årets avskrivningar	-231 344	-231 344
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 187 357	-1 956 013
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 143 561	9 374 905
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 100 000	3 376 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	16 700 000	14 976 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 500 000	8 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 500 000	8 500 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	99 087	99 087
Årets utträngning	-30 700	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	68 387	99 087

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-80 324	-77 765
Årets avskrivningar	-1 194	-2 559
Årets utträngning	13 131	0
Summa Ackumulerade avskrivningar	-68 387	-80 324
<i>Utgående redovisat värde</i>	0	18 763

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 115 480	1 091 775
Övriga fordringar	17 182	12 750
Summa Övriga fordringar	1 132 662	1 104 525

Not 13	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>
Stadshypotek AB	1,40%	2026-12-01	2 425 000	0
Stadshypotek AB	3,34%	2029-12-30	2 096 250	0
Stadshypotek AB	3,06%	2026-10-30	1 628 750	170 000
Stadshypotek AB	2,98%	2027-09-01	1 649 000	0
			7 799 000	170 000

Långfristig del	3 745 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 053 750
Kortfristig del	4 053 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	170 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	680 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgifter	0	8 435
	Källskatt	0	11 085
	Övriga kortfristiga skulder	0	4 845
	<i>Summa Övriga skulder</i>	0	24 365
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	155 206	135 901
	Upplupna räntekostnader	14 978	2 829
	Övriga upplupna kostnader	128 081	53 815
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	298 264	192 545

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-13.

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.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Hagbacken,
org.nr 783200-4043

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Hagbacken för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Hagbacken:s
finansiella ställning per 2025-12-31

.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den balanserade vinsten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Revisionen avslutades 2026-03-30

Storlien 2026

Lars Ljungström

Årsredovisning 2025

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

Linda Hjerpe

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:51:16



Gunilla Löow Östning

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:52:47



Anna Cecilia Hed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 15:44:44



Lena Kritz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:58:20



Ylva Isaksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 16:32:05



Lars Ljungström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:21:56



Revisionsberättelse 2025

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

Lars Ljungström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:23:05



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.