

Instruktion för att skicka in årsredovisning till Bolagsverket

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår 2025 eller senare ska skicka in sin årsredovisning, revisionsberättelse samt ett undertecknat fastställelseintyg till Bolagsverket. Detta ska vara Bolagsverket tillhanda senast en månad efter genomförd stämma.

Underlåtelse att skicka in detta i tid ger en förseningsavgift på 7 500 kr till Bolagsverket.

Föreliggande handlingar är ett paket med alla dokument som ska skickas in till Bolagsverket. Årsredovisningen och revisionsberättelsen är redan undertecknade digitalt.

Fastställelseintyget som också finns med i paketet, måste undertecknas manuellt av en ledamot i styrelsen. Med detta dokument intygas att årsredovisningen har fastställts på föreningens stämma.

När intyget är undertecknat behöver alla handlingarna i paketet (undantaget denna instruktion på en sida) läggas ner i ett kuvert för att sedan skickas med post till Bolagsverket med följande adress:

Bolagsverket
Årsredovisningar
851 98 Sundsvall

FASTSTÄLLELSEINTYG

Årsredovisning 2025

HSB Brf Hagen i Tjörn

716444-5103

Undertecknad styrelseledamot i HSB Brf Hagen i Tjörn intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2025-01-01 / 2025-12-31 har fastställts på årsstämman den 2026-05-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Årsredovisning 2025

HSB Brf Hagen i Tjörn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hagen i Tjörn med säte i Tjörn org.nr. 716444-5103 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-01-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tjörn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hövik 5:154	1988-01-18	1988
Parkering Hagen	1988-01-18	1988
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 123
18	p-platser	0
Totalt 44 objekt		2 123

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 10 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Tjörn Hövik GA:12	G:A	853300-5206	23 / 541.2	Vägar och öppna platser
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Åsa Jarlesjö	Ordförande	2016-05-08
Lennart Löfgren	Ledamot	2019-06-12
Kari Kuivanen	Ledamot	2024-02-06
Anna-Karin Ferling	Ledamot	2021-06-01
Fredrik Ågren	Ledamot	2025-10-13
Thomas Laukkanen	Ledamot	2025-10-13
Johan Andreasson	Ledamot	2021-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Andreasson, Kari Kuivanen och Fredrik Ågren.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kari Kuivanen, Åsa Jarlesjö, Anna-Karin Ferling och Johan Andreasson.

Revisorer har varit: Dan Savefjord vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ove Daniel Ferling (sammankallande), Ingela Javette samt Sussie Källarfält, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Beslut om nya stadgar har fattats på stämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-05.

Under året har följande planerat underhåll och investeringar gjorts

Årlig service av föreningens värmepannor gjordes under våren och ev fel är åtgärdade.

Under året har följande arbeten gjorts

2 st. städ- och underhållsdagar i området

Allmän upprepning av buskar, häckar och träd i området.

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

Ny asfalt är planerad att läggas under 2026 i vårt område på själva körslingan - parkeringen är planerad att göras efter underhåll av fastigheter.

I underhållsplanen planeras att börja påbörja underhåll av fasader och tak från 2028 och detta arbete kommer delas upp

under tre år.

Vi kommer se över denna plan under 2026 och ev skjuta upp detta arbete något år fram.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	349	249	575	301	235
Skuldsättning, kr/kvm	7 596	7 679	7 773	7 868	7 962
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 596	7 679	7 773	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	115	122	115	114	107
Årsavgifter, kr/kvm	1 048	1 017	960	872	864
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 056	1 029	970	877	865
Nettoomsättning, tkr	2 242	2 176	2 055	1 863	1 837
Resultat efter finansiella poster, tkr	246	3	-269	-43	-44
Soliditet, %	8	7	7	8	8

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.

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	1 353 010	0	0	1 353 010
Underhållsfond, kr	606 705	0	195 000	801 705
S:a bundet eget kapital, kr	1 959 715	0	195 000	2 154 715
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-703 196	2 529	-195 000	-895 667
Årets resultat, kr	2 529	-2 529	245 747	245 747
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-700 667	0	50 747	-649 920
S:a eget kapital, kr	1 259 048	0	245 747	1 504 795

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 000 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	-700 667
Årets resultat, kr	245 747
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-649 920

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-649 920
------------------------------------	-----------------

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	2 242 453	2 175 861
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 746
Summa Rörelseintäkter		2 242 453	2 185 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-907 940	-956 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 307	-70 835
Personalkostnader	Not 6	-80 678	-74 817
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-491 190	-506 300
Summa Rörelsekostnader		-1 541 115	-1 608 434
Rörelseresultat		701 338	577 173
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 844	36 089
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-484 435	-610 733
Summa Finansiella poster		-455 591	-574 644
Resultat efter finansiella poster		245 747	2 529
Resultat före skatt		245 747	2 529
Årets resultat		245 747	2 529

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	15 471 425	15 962 615
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 471 425	15 962 615
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 471 925	15 963 115

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	51 208	1 195
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	909 885	1 307 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	76 427	63 803
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 037 520	1 372 718
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 400 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 400 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		36 944	35 111
<i>Summa Kassa och bank</i>		36 944	35 111
Summa Omsättningstillgångar		2 474 464	1 907 829
Summa Tillgångar		17 946 389	17 870 944



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 353 010	1 353 010
Fond för yttre underhåll	801 705	606 705
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 154 715	1 959 715
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-895 667	-703 196
Årets resultat	245 747	2 529
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-649 920	-700 667
Summa Eget kapital	1 504 794	1 259 048

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1612 968 046	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	12 968 046	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 159 275	16 302 552
Leverantörsskulder	33 544	35 220
Skatteskulder	30 472	32 045
Övriga kortfristiga skulder	Not 1716 071	16 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18234 186	225 750
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	3 473 548	16 611 896
Summa Skulder	16 441 594	16 611 896
Summa Eget kapital och skulder	17 946 389	17 870 944



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	701 338	577 173
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	491 190	506 300
---------------	---------	---------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	491 190	506 300
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	20 316	22 495
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-473 526	-618 605
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	739 318	487 363
---	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-54 631	-13 890
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-5 980	50 051
---	--------	--------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-60 611	36 161
--	----------------	---------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	678 707	523 524
---	----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-181 730
---	---	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-181 730
---	----------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-175 231	-200 308
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 231	-200 308
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	503 476	141 486
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 797 342	1 655 856
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 300 818	1 797 342
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 898696 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 224 320	2 159 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	17 000	4 100
	Övriga primära intäkter	14 933	12 361
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 256 253	2 175 861
	Hyresbortfall	-13 800	0
	<i>Summa</i>	-13 800	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 242 453	2 175 861
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

<i>Övriga rörelseintäkter</i>			
	Övriga sekundära intäkter	0	9 746
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	9 746



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-267 616	-255 270
	Snö och halk-bekämpning	-20 044	-50 450
	Reparationer	-52 819	-67 213
	Planerat underhåll	-5 000	-19 525
	El	-34 375	-36 913
	Vatten	-210 019	-223 011
	Sophämtning	-65 687	-64 007
	Fastighetsförsäkring	-25 855	-17 843
	Kabel-TV och bredband	-18 408	-18 408
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-208 117	-203 842
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-907 940	-956 482
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	0	-1 018
	Administrationskostnader	-10 163	-14 114
	Extern revision	-12 375	-19 375
	Konsultkostnader	-16 675	-16 625
	Medlemsavgifter	-15 600	-15 600
	Föreningsverksamhet	-4 115	-2 124
	Övriga förvaltningskostnader	-2 379	-1 979
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-61 307	-70 835
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 000	-45 800
	Revisionsarvode	-1 000	0
	Övriga arvoden	-14 250	-12 000
	Sociala avgifter	-18 428	-17 017
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-80 678	-74 817

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-491 190	-506 300
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-491 190	-506 300
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	27 538	48 415
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 306	-12 326
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	28 844	36 089
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-469 828	-587 258
	Övriga räntekostnader	-14 607	-23 475
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-484 435	-610 733

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 089 468	19 907 738
	Ingående anskaffningsvärde mark	624 000	624 000
	Årets investeringar	0	181 730
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 713 468	20 713 468
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 750 853	-4 244 553
	Årets avskrivningar	-491 190	-506 300
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 242 043	-4 750 853
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 471 425	15 962 615
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 450 000	16 450 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 700 000	11 700 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	28 150 000	28 150 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 594 000	13 594 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 594 000	13 594 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	235 727	235 727
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	235 727	235 727
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-235 727	-235 727
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-235 727	-235 727
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kundfordringar

Kundfordringar	51 208	1 195
----------------	--------	-------

<i>Summa Kundfordringar</i>	51 208	1 195
-----------------------------	---------------	--------------

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	863 874	1 262 231
---------------------	---------	-----------

Övriga fordringar	46 011	45 489
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	909 885	1 307 720
--------------------------------	----------------	------------------

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	22 122	13 594
------------------------	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 305	50 209
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	76 427	63 803
---	---------------	---------------

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Tjörns Sparbank	3,26%	2027-02-28	5 132 433	100 000
Tjörns Sparbank	3,26%	2027-02-28	3 000 000	0
Tjörns Sparbank	3,20%	2028-11-30	4 935 613	0
Swedbank Hypotek innehas med kommunal borgen, Tjörns kommun	3,24%	2026-03-25	3 059 275	100 308
			16 127 321	200 308

Långfristig del	12 968 046
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	3 059 275
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	3 159 275
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 308
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	801 232
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,24%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	905	0
Övriga kortfristiga skulder	15 166	16 329
Summa Övriga skulder	16 071	16 329

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	183 521	184 046
Upplupna räntekostnader	31 289	20 380
Övriga upplupna kostnader	19 376	21 324
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	234 186	225 750

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.
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-04.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hagen i Tjörn, org.nr. 716444-5103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hagen i Tjörn för räkenskapsåret 2025. 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 december 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hagen i Tjörn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Tjörn

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dan Savefjord
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Hagen i Tjörn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Åsa Jarlesjö

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:56:03



Johan Andreasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 20:08:08



Fredrik Ågren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 10:12:14



Anna-Karin Ferling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 18:34:18



Lennart Löfgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 12:08:29



Thomas Laukkanen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:21:22



Kari Kuivanen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:50:23



Dan Savefjord

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:07:53



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:18:33



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Hagen i Tjörn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Dan Savefjord

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:06:33



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:17:07



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.