

Bostadsrättsföreningen Haren 12

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Haren 12

Org.nr: 769610-4202

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Haren 12, 769610-4202, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-18 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Peter Linnert
Ledamot	Anders Grube
Ledamot	Astor Svensson
Ledamot	Bekim Aliji
Ledamot	Lise-Lotte Jönerholm
Ledamot	Peter Jacobsen
Ledamot	Nils-Olof Daag

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025
2025 (Avgick 2024-06-14)

Revisorer

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernt & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Maria Lindström, Christian Rohman och Axel Friberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haren 13 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 49 lägenheter och 11 lokaler. Byggnaderna är uppförd 1962 respektive 1963. Fastighetens adresser är Fersens Väg 16 samt Holmgatan 9-13 (ojämna nummer).

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet, 11 lokaler samt 35 garageplatser varav 12 är laddplatser samt 17 parkeringsplatser parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	7	29	3	6

Total tomtarea:	2 215	kvm
Total bostadsarea:	4 189	kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 107	kvm
- varav hyresrättsarea:	82	kvm
Total lokalarea:	2 155	kvm
Total garagearea:	1 050	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
AN & EN Holding Sverige AB	169	2027-03-31
Vespiccola AB	401	2028-01-31
Praktikertjänst AB	258	2026-04-30
Mårtenssons Trafikskola AB	107	2026-06-30
Visions Malmöavdelning	220	2027-12-31
Min. T AB	112	2026-12-31
Gelpal AB	280	2025-12-31
SV Diabetesförening	87	2026-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2025-05-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Lars Hansson i Skåne
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Tele 2
Städning	Lars Hansson i Skåne
Avfallshantering	Prezero
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
Mätning El/Vatten	HomeSolutions
Mätning Varmvatten	Brunata
Serviceavtal klottersanering	Klottrets fiende
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea Sverige
Serviceavtal mattor	CWS Sweden
Serviceavtal värme/ventilation	Korigo Energipartner
Skadedjursbekämpning	Nomor

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 556 683 kr (345 248 kr 2023) och planerat underhåll för 40 125 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-10-08 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 211 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 29 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 269 000 kr, detta motsvarar 172 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Trapphusen målades	2010
Byte av fönster till 3-glas	2010/2011
Asfaltering av parkering på gården, Innergården renoverades	2013
Underhåll av värmeanläggning	2014
Renovering av tvättstugan på Holmgatan	2017
Byte av frånluftsfläktar på taket, Relining av vertikala avloppsstammar	2018
Start av fasadrenovering byte av marmor Fersensväg	2018
Färdigställande fasadrenoveringen Fersensväg	2019
Uppgradering av styrning på undercentralen på Holmgatan	2020
Införande av gemensamt elabonnemang med individuell mätning	2021
Nya radiatorer installerade i Minks lokaler på Holmgatan, Putslagning av mur på gården	2022
Hissrenovering Holmgatan, Omklädnad av ventilationshuvor i garget,	2022
Diverse målningsarbeten av dörrar/fönsterpartier i trä i lokaler/trapphus mot gården	2022
Installation av laddstolpar i garaget	2022
IVKJ genomförd i samtliga hyreslokaler	2023
byte av horisontella avlopps stammar (Källare/Garage), Start av tappvattenstambyte	2023
Fortsättning tappvattenstambyte, inköp av ny tvättutrustning	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelser).

(Under året har 0 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 62 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 63 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv. Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	5 738	5 350	4 876	4 420
Resultat efter finansiella poster, tkr	686	558	507	792
Förändring av underhållsfond, tkr	171	257	-146	-92
Resultat efter fondförändringar, tkr	516	301	653	884
Sparande kr/kvm	166	170	187	196
Soliditet, (%)	84	84	82	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	481	507	543	313
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	35	39	45	28
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	344	341	313	313
Lokalhyra kr/kvm	1 203	1 400	826	1 016
Bostadshyra kr/kvm	1 227	1 612	1 132	1 123
Driftkostnad kr/kvm	394	408	386	300
Energikostnad kr/kvm	242	262	241	171
Ränta kr/kvm	53	20	19	13
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	29	35	17	21
Skuldsättning kr/kvm	1 623	1 352	1 690	1 690
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 922	2 435	3 109	3 109
Räntekänslighet (%)	6	5	6	10
Snittränta, (%)	3.24	1.46	1.11	0.75

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	71 025 185	119 569	- 3 162 341	558 341
Disposition enligt föreningsstämma			558 341	-558 341
Avsättning till underhållsfond		211 000	-211 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-40 125	40 125	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				737 555
Vid årets slut	71 025 185	290 444	- 2 774 875	737 555

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 604 000
Årets resultat före fondförändring	737 555
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 211 000
Anspråktagande av underhållsfond	40 125
Summa över/underskott	- 2 037 320

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 2 037 320
Totalt	- 2 037 320

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 557 337

4 072 127

Övriga rörelseintäkter

3

1 077 187

1 278 281

Summa rörelseintäkter

5 634 524

5 350 408

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-556 863

-345 248

Planerat underhåll

5

-40 125

0

Driftskostnader

6

-2 814 467

-3 016 278

Övriga kostnader

7

-266 831

-524 587

Personalkostnader

8

-188 258

-172 488

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-687 652

-700 195

Summa rörelsekostnader

-4 554 196

-4 758 796

RÖRELSERESULTAT

1 080 328

591 612

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

45 727

113 026

Räntekostnader

-388 500

-146 297

Summa finansiella poster

-342 773

-33 271

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

737 555

558 341

RESULTAT FÖRE SKATT

737 555

558 341

ÅRETS RESULTAT

737 555

558 341





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	80 790 712	76 694 335
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	227 027	256 853
Summa materiella anläggningstillgångar		81 017 739	76 951 188
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 017 739	76 951 188
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		71 389	21 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	466 726	423 673
Summa kortfristiga fordringar		538 115	444 975
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 301 813	4 161 719
Summa kassa och bank		1 301 813	4 161 719
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 839 928	4 606 694
SUMMA TILLGÅNGAR		82 857 667	81 557 882



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 315 629	71 144 754
Summa bundet eget kapital		71 315 629	71 144 754
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 774 875	-3 162 341
Årets resultat		737 555	558 341
Summa fritt eget kapital		-2 037 320	-2 604 000
SUMMA EGET KAPITAL		69 278 309	68 540 754
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	6 000 000	0
Summa långfristiga skulder		6 000 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	6 000 000	10 000 000
Förskott från kunder		14 000	14 000
Leverantörsskulder		543 294	2 090 715
Skatteskulder		0	129 942
Övriga skulder		64 009	-19 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	958 055	802 292
Summa kortfristiga skulder		7 579 358	13 017 128
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 579 358	13 017 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 857 667	81 557 882



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 080 329	591 612
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	687 652	700 195
Summa	1 767 981	1 291 807
Erhållen ränta	45 727	113 026
Erlagd ränta	-388 500	-146 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 425 207	1 258 536
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-44 212	224 968
Förändring av rörelseskulder	-1 486 698	1 032 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-105 703	2 515 507
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 754 204	-3 242 482
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 754 204	-3 242 482
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	0	3 789 770
Upptagna lån	12 000 000	0
Amortering av låneskulder	-10 000 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 000 000	1 289 770
Årets kassaflöde	-2 859 907	562 795
Likvida medel vid årets början	4 161 721	3 598 925
Likvida medel vid årets slut	1 301 814	4 161 721



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	30-125
Markanläggningar	5-20
Inventarier, maskiner och installationer	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 414 325	1 399 658
Hyror bostäder	100 644	132 156
Hyror p-platser/garage	436 927	445 137
Övriga objekt	12 975	14 604
Hyresintäkter lokaler	2 592 466	2 080 572
Totalt årsavgifter och hyror	4 557 337	4 072 127

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	5 164
Vatten och energi	26 328	23 678
Vatten	47 349	10 429
El	519 805	684 220
Uppvärmning	44 957	33 219
Debiterad fastighetsskatt	179 087	171 989
Debiterade tillval	24 396	24 396
Försäkringsersättningar	188 476	0
Överlåtelseavgifter	5 372	2 626
Övriga intäkter	40 397	321 200
Kommunikation	1 020	1 360
Totalt övriga rörelseintäkter	1 077 187	1 278 281

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 23 500 kr i form av övrig ersättning från hyresgäster.

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	11 851	25 550
Reparation hiss	52 206	10 676
Armaturer, gemensamma utrymmen	14 531	29 754
Reparation lokaler	15 425	26 284
P-platser/garage	0	8 788
Reparation markytor	38 319	22 501
Vattenskador	39 571	11 873
Övrigt	155 632	29 246
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 939	10 048
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	106 927	14 340
Övrigt, gemensamma utrymmen	9 133	54 076
VA & sanitet, installationer	33 987	4 203
Värme, installationer	4 462	51 227
Ventilation, installationer	50 475	46 683
El, installationer	18 406	0
Totalt reparationer	556 863	345 248

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Övrigt, gemensamma utrymmen	40 125	0
Totalt planerat underhåll	40 125	0



Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	831 374	958 917
Uppvärmning	744 680	775 856
Vatten och avlopp	215 035	203 199
Avfallshantering	11 468	24 151
Sophämtning	70 141	73 507
Teknisk förvaltning	231 247	211 904
Serviceavtal	100 851	97 020
Besiktningsskostnader	74 417	19 654
Systematiskt brandskyddsarbete	1 686	2 373
Snöröjning	14 667	2 749
Bevakningskostnader	8 882	5 252
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 658	15 026
Bredband	93 416	89 517
Kabel-TV	37 983	35 577
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	0	585
Försäkringar	110 265	104 521
Förbrukningsmaterial	9 200	9 092
Förbrukningsinventarier	9 620	0
Hyressättningsavgift	188	188
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	235 690	387 191
Totalt driftskostnader	2 814 467	3 016 278

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 001	6 001
Förvaltningskostnader	147 231	138 573
Revision	27 967	30 260
Tele och post	6 609	6 833
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	2	1
Jurist- och advokatkostnader	8 514	5 163
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	20 829	19 061
Bankkostnader	1 541	350
Hyra av anläggningstillgångar	0	18 277
IT-tjänster	7 271	6 591
Övriga externa tjänster	36 747	104 947
Övriga externa kostnader	4 119	11 139
Kostnader av engångskaraktär	0	177 391
Totalt övriga kostnader	266 831	524 587

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 250	131 250
Sociala kostnader	45 008	41 238
Totalt personalkostnader	188 258	172 488

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	593 751	641 065
Markanläggningar	21 794	21 794
Inventarier, maskiner och installationer	72 107	37 336
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	687 652	700 195

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
Summa:	38 000 000	38 000 000

Not 11. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	56 594 562	55 767 330
Mark	28 270 148	28 270 148
Markanläggningar	217 939	105 633
Pågående nyanläggningar	3 371 186	1 068 243
Årets anskaffning byggnader	0	827 232
Årets anskaffning markanläggningar	0	112 306
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	4 711 922	2 302 944
Utgående anskaffningsvärden	93 165 757	88 453 836
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 737 707	- 11 096 642
Markanläggningar	- 21 794	- 0
Årets avskrivning på byggnader	- 593 751	- 641 065
Årets avskrivning på markanläggningar	- 21 794	- 21 794
Utgående avskrivningar	-12 375 046	-11 759 501
Utgående redovisat värde	80 790 711	76 694 335
<i>Varav</i>		
Byggnader	44 263 104	44 856 855
Mark	28 270 148	28 270 148
Markanläggningar	174 351	196 145
Pågående nyanläggningar	8 083 109	3 371 187
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	60 260 000	60 260 000
Taxeringsvärde mark	75 756 000	75 756 000
	136 016 000	136 016 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	110 200 000	110 200 000
Lokaler	25 816 000	25 816 000
	136 016 000	136 016 000



Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	426 225	426 225
Årets anskaffningar	42 281	0
Utgående anskaffningsvärden	468 506	426 225
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 169 372	- 132 036
Årets avskrivningar	- 72 107	- 37 336
Utgående avskrivningar	- 241 479	- 169 372
Utgående redovisat värde	227 027	256 853

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	282 941	242 647
Förutbetalda kostnader	183 785	181 025
Summa	466 726	423 672

Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	957 815	1 552 091
Placeringskonto SBAB	343 999	2 609 629
Summa	1 301 814	4 161 720

Not 15. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 000 000	10 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 000 000	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	12 000 000	10 000 000

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	Löst	1,28 %	0	10 000 000
SEB	2025-03-28	3,00 %	6 000 000	0
SEB	2026-03-28	3,71 %	6 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			12 000 000	10 000 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	188 259	172 490
Upplupna räntekostnader	8 237	711
Förutbetalda intäkter	507 159	358 025
Upplupna revisionsarvoden	28 000	25 600
Upplupna kostnader	226 400	245 466
Summa	958 055	802 292



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Peter Linnert
Ordförande

Anders Grube
Ledamot

Astor Svensson
Ledamot

Bekim Aliji
Ledamot

Lise-Lotte Jönerholm
Ledamot

Peter Jacobsen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernt & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 16:09

SENT BY OWNER:

Måns Scott • 15.04.2025 10:33

DOCUMENT ID:

H1gpx55j01l

ENVELOPE ID:

H16ec9i0yg-H1gpx55j01l

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Haren 12.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANDERS GRUBE	 Signed	15.04.2025 10:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/05/27)
	Authenticated	15.04.2025 10:40	Low	
BEKIM ALIJI	 Signed	15.04.2025 10:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/04/08)
	Authenticated	15.04.2025 10:58	Low	
Peter Michael Alexander Linnert	 Signed	15.04.2025 11:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/05/21)
	Authenticated	15.04.2025 11:25	Low	
Peter Jacobsen	 Signed	15.04.2025 15:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/02/23)
	Authenticated	15.04.2025 11:24	Low	
LISE-LOTTE JÖNERHOLM	 Signed	15.04.2025 17:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/05/05)
	Authenticated	15.04.2025 17:49	Low	
ASTOR SVENSSON	 Signed	16.04.2025 14:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/08/12)
	Authenticated	16.04.2025 14:38	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	16.04.2025 16:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	16.04.2025 16:06	Low	

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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haren 12, org.nr 769610-4202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haren 12 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Haren 12 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, det datum som den elektroniska signaturen anger

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 april 2025



Revisionsberättelse - Haren 12.pdf

(97535 byte)

SHA-512: 71295c02cc1545387ae77c5f31075f4b41195
f7905a0611e5849ce529027f0187a2921ad97c67f0546a
281a3236304d4649fb8afe3ebcd2f16f3c160b523871c

Underskrifter

2025-04-16 16:10:25 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f3d8ee737600ce4fc0caec36dd7d542cf898a2f3d903226d6ce6a72152f8e2c4784e2215e0ad9636df207500bce19bbf51d6aadcd1cc8bb5527f5230f5b74b51



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

