

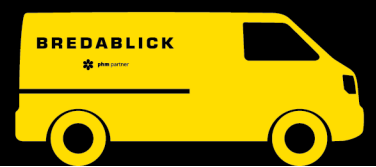
Bostadsrättsföreningen

Haren 12

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Haren 12

Org.nr: 769610-4202

Årsredovisning 2025

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

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 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 2025-05-19 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.

Styrelse

Ordförande	Astor Svensson	Vald t.o.m föreningstämma	2026
Ledamot	Anders Grube		2026
Ledamot	Peter Jacobsen		2026
Ledamot	Birgitta Persson		2026
Ledamot	Patrik Lundberg		2026
Ledamot	Peter Linner		Avgått 2025-05-19

Revisorer

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernt & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Eva hörman, Lotta Green 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
Vespicola AB	401	2028-01-31
Praktikertjänst AB	258	2029-04-30
Mårtenssons Trafikskola AB	107	2029-06-30
Visions Malmöavdelning	220	2027-12-31
Min. T AB	112	2026-12-31
Gelpal AB	280	2028-12-31
SV Diabetesförening	87	2026-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-29.

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	Brunata
Mätning Varmvatten	Brunata
Serviceavtal klottersanering	Klottrets fiende
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea Sverige
Serviceavtal mattor	CWS Sweden
Serviceavtal värme och ventilation	Korigo Energipartner
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 555 593 kr (556 863 kr 2024) och planerat underhåll för 340 961 kr (40 125 kr 2024). 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 592 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 80 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 1 140 000 kr, detta motsvarar 154 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 ventilationshuvar 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
Avslutning tappvattenstambyte, loftgångar och balkonger	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-28. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 66 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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	6 737	5 738	5 350	4 876
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 488	686	558	507
Förändring av underhållsfond, tkr	251	171	257	-146
Resultat efter fondförändringar, tkr	1 237	516	301	653
Sparande kr/kvm	239	166	170	187
Soliditet, (%)	84	84	84	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	421	481	507	543
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	26	35	39	45
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	344	344	341	313
Lokalhyra kr/kvm	1 256	1 203	1 400	826
Bostadshyra kr/kvm	1 434	1 227	1 612	1 132
Driftkostnad kr/kvm	390	394	408	386
Energikostnad kr/kvm	243	242	262	241
Ränta kr/kvm	54	53	20	19
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	80	29	35	17
Skuldsättning kr/kvm	1 623	1 623	1 352	1 690
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 922	2 922	2 435	3 109
Räntekänslighet (%)	7	6	5	6
Snittränta, (%)	3.32	3.24	1.46	1.11

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad 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	290 444	- 2 774 875	737 555
Disposition enligt föreningsstämma			737 555	-737 555
Avsättning till underhållsfond		592 000	-592 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-340 961	340 961	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				1 487 675
Vid årets slut	71 025 185	541 483	- 2 288 359	1 487 675

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 037 320
Årets resultat före fondförändring	1 487 675
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 592 000
lanspråktagande av underhållsfond	340 961
Summa över/underskott	- 800 684

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 800 684
Totalt	- 800 684

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 714 201

4 557 337

Övriga rörelseintäkter

3

2 022 841

1 077 187

Summa rörelseintäkter

6 737 042

5 634 524

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-555 593

-556 863

Planerat underhåll

5

-340 961

-40 125

Driftskostnader

6

-2 800 987

-2 814 467

Övriga kostnader

7

-248 902

-266 831

Personalkostnader

8

-193 187

-188 258

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-723 077

-687 652

Summa rörelsekostnader

-4 862 707

-4 554 196

RÖRELSERESULTAT

1 874 335

1 080 328

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

12 283

45 727

Räntekostnader

-398 943

-388 500

Summa finansiella poster

-386 660

-342 773

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 487 675

737 555

RESULTAT FÖRE SKATT

1 487 675

737 555

ÅRETS RESULTAT

1 487 675

737 555



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	80 833 838	80 790 712
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	287 960	227 027
Summa materiella anläggningstillgångar		81 121 798	81 017 739
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 121 798	81 017 739
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		773 951	71 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	415 242	466 726
Kundfordringar		6 190	0
Summa kortfristiga fordringar		1 195 383	538 115
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 904 334	1 301 813
Summa kassa och bank		1 904 334	1 301 813
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 099 717	1 839 928
SUMMA TILLGÅNGAR		84 221 515	82 857 667



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 566 668	71 315 629
Summa bundet eget kapital		71 566 668	71 315 629
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 288 359	-2 774 875
Årets resultat		1 487 675	737 555
Summa fritt eget kapital		-800 684	-2 037 320
SUMMA EGET KAPITAL		70 765 984	69 278 309
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	6 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	6 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 000 000	6 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	6 000 000	6 000 000
Förskott från kunder		14 000	14 000
Leverantörsskulder		341 822	543 294
Övriga skulder		5 879	64 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 093 830	958 055
Summa kortfristiga skulder		7 455 531	7 579 358
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 455 531	7 579 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 221 515	82 857 667



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 874 335	1 080 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet Avskri	723 077	687 652
Summa	2 597 412	1 767 980
Erhållen ränta	12 283	45 727
Erlagd ränta	-398 943	-388 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 210 752	1 425 207
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-650 804	-44 212
Förändring av rörelseskulder	-130 292	-1 486 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 429 656	-105 703
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-827 236	-4 754 204
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-827 236	-4 754 204
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	6 000 000	12 000 000
Amortering av låneskulder	-6 000 000	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	2 000 000
Årets kassaflöde	602 420	-2 859 907
Likvida medel vid årets början	1 301 814	4 161 721
Likvida medel vid årets slut	1 904 334	1 301 814



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.

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



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 414 680	1 414 325
Hyror bostäder	117 612	100 644
Hyror p-platser/garage	460 262	436 927
Övriga objekt	14 651	12 975
Hysesintäkter lokaler	2 706 996	2 592 466
Totalt årsavgifter och hyror	4 714 201	4 557 337

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 968	0
Vatten och energi	26 556	26 328
Vatten	138 206	47 349
El	630 652	519 805
Uppvärmning	50 760	44 957
Debiterad fastighetsskatt	186 164	179 087
Debiterade tillval	24 396	24 396
Försäkringsersättningar	0	188 476
Överlåtelseavgifter	13 045	5 372
Övriga intäkter	815 018	40 397
Kommunikation	134 076	1 020
Totalt övriga rörelseintäkter	2 022 841	1 077 187

I posten övriga intäkter ingår det 783 444 kr i form av ersättning från skatteverket efter moms rättning av perioden 2019-2024 då schablon ändrades från yta till omsättning.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	6 808	0
Huskropp	27 788	11 851
Reparation hiss	32 500	52 206
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 888	14 531
Reparation lokaler	8 390	15 425
Reparation markytor	70 541	38 319
Vattenskador	2 400	39 571
Övrigt	29 743	155 632
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 112	5 939
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	35 230	106 927
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 990	9 133
VA & sanitet, installationer	108 605	33 987
Värme, installationer	26 256	4 462
Ventilation, installationer	59 101	50 475
El, installationer	134 242	18 406
Totalt reparationer	555 593	556 863

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	40 125
Underhåll lokaler	88 041	0
VA & sanitet, installationer	252 920	0
Totalt planerat underhåll	340 961	40 125



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	796 152	831 374
Uppvärmning	761 757	744 680
Vatten och avlopp	237 384	215 035
Avfallshantering	15 986	11 468
Sophämtning	51 867	70 141
Teknisk förvaltning	217 102	231 247
Serviceavtal	96 169	100 851
Besiktningkostnader	3 642	74 417
Systematiskt brandskyddsarbete	24 449	1 686
Snöröjning	5 802	14 667
Bevakningskostnader	5 092	8 882
Övriga utgifter för köpta tjänster	31 845	13 658
Bredband	95 574	93 416
Kabel-TV	39 973	37 983
Försäkringar	79 549	110 265
Förbrukningsmaterial	7 078	9 200
Förbrukningsinventarier	0	9 620
Hyressättningsavgift	0	188
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	331 566	235 690
Totalt driftskostnader	2 800 987	2 814 467

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 340	6 001
Förvaltningskostnader	167 827	147 231
Revision	29 122	27 967
Tele och post	8 522	6 609
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	2
Jurist- och advokatkostnader	0	8 514
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	20 829
Bankkostnader	1 694	1 541
IT-tjänster	6 340	7 271
Övriga externa tjänster	25 444	36 747
Övriga externa kostnader	3 613	4 119
Totalt övriga kostnader	248 902	266 831

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 000	143 250
Sociala kostnader	46 187	45 008
Totalt personalkostnader	193 187	188 258

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	645 907	593 751
Markanläggningar	21 793	21 794
Inventarier, maskiner och installationer	55 377	72 107
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	723 077	687 652



Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	56 594 562	56 594 562
Mark	28 270 148	28 270 148
Markanläggningar	217 939	217 939
Pågående nyanläggningar	8 083 109	3 371 186
Årets anskaffning byggnader	8 225 344	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-7 514 518	4 711 922
Utgående anskaffningsvärden	93 876 584	93 165 757
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 12 331 458	- 11 737 707
Markanläggningar	- 43 588	- 21 794
Årets avskrivning på byggnader	- 645 907	- 593 751
Årets avskrivning på markanläggningar	- 21 793	- 21 794
Utgående avskrivningar	-13 042 746	-12 375 046
Utgående redovisat värde	80 833 838	80 790 711
<i>Varav</i>		
Byggnader	51 969 663	44 263 104
Mark	28 270 148	28 270 148
Markanläggningar	152 558	174 351
Pågående nyanläggningar	568 591	8 083 109
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	71 011 000	60 260 000
Taxeringsvärde mark	69 298 000	75 756 000
	140 309 000	136 016 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	115 600 000	110 200 000
Lokaler	24 709 000	25 816 000
	140 309 000	136 016 000
Not 11. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	468 506	426 225
Årets anskaffningar	116 310	42 281
Utgående anskaffningsvärden	584 816	468 506
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 241 479	- 169 372
Årets avskrivningar	- 55 377	- 72 107
Utgående avskrivningar	- 296 856	- 241 479
Utgående redovisat värde	287 960	227 027
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	237 190	282 941
Förutbetalda kostnader	172 303	183 785
Upplupna ränteintäkter	5 749	0
Summa	415 242	466 726
Not 13. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 270 698	957 815
Placeringskonto SBAB	633 636	343 999
Summa	1 904 334	1 301 814



Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 000 000	6 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 000 000	6 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	12 000 000	12 000 000

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	Löst	3,00 %	0	6 000 000
SEB	2026-03-28	3,71 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2027-03-28	2,93 %	6 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			12 000 000	12 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 000 000	-6 000 000
			6 000 000	6 000 000

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

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	193 187	188 259
Upplupna räntekostnader	7 585	8 237
Förutbetalda intäkter	629 329	507 159
Upplupna revisionsarvoden	30 500	28 000
Upplupna kostnader	233 229	226 400
Summa	1 093 830	958 055

Not 17. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
Summa:	38 000 000	38 000 000



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-27

Astor Svensson
Ordförande

Anders Grube
Ledamot

Peter Jacobsen
Ledamot

Birgitta Persson
Ledamot

Patrik Lundberg
Ledamot

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

Ernt & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 16:49

SENT BY OWNER:

Måns Scott · 30.03.2026 18:34

DOCUMENT ID:

HJGZU7_obg

ENVELOPE ID:

rJMWLmdi-l-HJGZU7_obg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Haren 12.p
df

18 pages

SHA-512:

23a6cd3ec7564458840b1b87f95235b3363707271613b
b1f750dad52ef1fb4123f287e363b8ebfa73f254858a257
bde13405ccbbd670befde6b107c3c68c9084

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PATRIK LUNDBERG	 Signed	30.03.2026 20:25	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.03.2026 20:18	Low	
ANDERS GRUBE	 Signed	30.03.2026 21:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.03.2026 21:11	Low	
Peter Jacobsen	 Signed	31.03.2026 07:25	eID	Swedish BankID
	Authenticated	31.03.2026 07:21	Low	
Ingalill Åsa Birgitta Persson	 Signed	31.03.2026 07:56	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.03.2026 22:13	Low	
ASTOR SVENSSON	 Signed	31.03.2026 11:24	eID	Swedish BankID
	Authenticated	31.03.2026 11:24	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	31.03.2026 16:49	eID	Swedish BankID
	Authenticated	31.03.2026 16:47	Low	

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haren 12 för år 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige.

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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Haren 12 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggt sätt.

Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2026



RB BRF Haren 12.pdf

(99066 byte)

SHA-512: 6d323e9475b0d92386fa2231c3c60d7ffd68e
78aaf466bc9b3a2f96c94c15725c503e1f96003ffa7b1
5718bad9d25703a13e9a79af850e3a6f31a4bc3f7032a

Underskrifter

2026-03-31 16:49:38 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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:

e146d0f617cf61f59ad87b14d0dc34bfea9f1cf6627ca5a91704271a3421c0fb2ddc17e00b6440772f66a6f5209cab99edd7c5ae2b59897bf2b6c8368ae20c28



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via in-teckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

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

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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

