

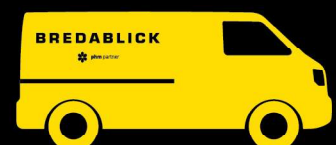
# Bostadsrättsföreningen Haren 24

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**

 phm partner





# Bostadsrättsföreningen

## Haren 24

Org.nr: 769615-1492

## Årsredovisning 2024

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

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 9    |
| Balansräkning          | 10   |
| Kassaflödesanalys      | 12   |
| Noter                  | 13   |
| Underskrifter          | 19   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Haren 24, 769615-1492, 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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 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 | Folke Westerbrand | 2026 |
| Ledamot    | Jesper Glumstrand | 2025 |
| Ledamot    | Eva-Britt Severin | 2025 |
| Ledamot    | Jenny Strand      | 2025 |
| Ledamot    | Mats Håvik        | 2026 |
| Suppleant  | Johan Stam        | 2026 |
| Suppleant  | Susanne Lange     |      |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Auktoriserad revisor | Erik Mauritzson |
|                      | Ernst & Young   |

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Lisbeth Birkehed och Magnus Bergström.

#### **Firmateckning**

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





### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Haren 24 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Erik Dahlbergsgatan 12 & 14 samt Fersens Väg 14.

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet, 10 lokaler, 20 garageplatser samt 2 MC-platser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 1,5 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | 6 rok |
|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 4     | 8       | 4     | 6     | 14    | 2     | 4     |

|                           |       |     |
|---------------------------|-------|-----|
| Total tomtarea:           | 1 455 | kvm |
| Total bostadsarea:        | 3 671 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 3 542 | kvm |
| - varav hyresrättsarea:   | 129   | kvm |
| Total lokalarea:          | 448   | kvm |
| Total garagearea:         | 276   | kvm |

### Lokaler

| Lokalhyresgäster           | Yta (m²) | Kontraktslängd |
|----------------------------|----------|----------------|
| Burritosfriends AB         | 128 kvm  | 2025-12-31     |
| Mamouon Al Ghanaimat       | 31 kvm   | 2027-07-31     |
| Skandinaviska Shakerkök AB | 35 kvm   | 2026-06-30     |
| Alex Sjögren Gastronomi AB | 172 kvm  | 2026-09-14     |
| Marie Ionescu Idbohm       | 30 kvm   | 2028-07-31     |
| Noi Pizza AB               | 52 kvm   | 2029-12-31     |

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-30.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

| Avtal                                | Leverantör          |
|--------------------------------------|---------------------|
| Teknisk förvaltning                  | SBC                 |
| Kabel-TV                             | Sappa               |
| Bredband                             | Sappa               |
| Städning                             | SBC                 |
| Avfallshantering                     | Stena Recycling     |
| Elavtal avseende volym               | E.ON                |
| Fjärrvärme                           | E.ON                |
| SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) | Presto Bransäkerhet |
| Skadedjursbekämpning                 | Anticimex           |
| Serviceavtal hissar                  | Cibes Kalea         |

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 433 856 kr (2023, 357 853kr) och planerat underhåll för 8 852 183 kr (2023, 867 887). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-09-17 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 710 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll 162 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fasad, fönster och balkonger.



| Tidigare utfört underhåll                   | År        |
|---------------------------------------------|-----------|
| Fasad                                       | Pågående  |
| Tak                                         | Pågående  |
| Balkonger                                   | Pågående  |
| Tvättmaskin                                 | 2024      |
| Renovering fogar skorstenar                 | 2024      |
| Torkskåp                                    | 2023      |
| Renovering Skorsten                         | 2023      |
| Tak, nerbyggnation och isolering portal     | 2022      |
| Garageportar                                | 2021      |
| Tappvattenledningar                         | 2020-2021 |
| Installation av armatur i garage            | 2019      |
| Installation av hänvisningsarmatur i garage | 2019      |
| Ombyggnad av ventilation                    | 2019      |
| Underhåll av taksäkerhet                    | 2019      |
| Ny ventilationsanläggning i garage          | 2018      |
| Ny tvättmaskin                              | 2018      |
| Målning av källare                          | 2017      |
| Mur mot grannen putsats                     | 2016      |
| Ny asfalt på gården                         | 2015      |
| Tak och vindsvåningsbygget avslutat         | 2015      |
| Målning i diverse gemensamma utrymmen       | 2015      |



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-02. Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie och 1 extra protokollförda styrelsemöten. Några styrelsemöten har även byggkonsult från Sigma deltagit. Utöver dessa har även 14 protokollförda byggmöten genomförts.

1 avhysning från kommersiell lokal har genomförts och ett nytt kontrakt har tecknats med NOI Pizza. Omförhandling av kontrakt med Hallå Frisör har genomförts.

Under 2024 har föreningen påbörjat en större renovering av fasad, fönster, rivning av balkonger och utbyte av balkongdörrar. Renoveringen är i huvudsak mot gården. I samband med renoveringen har föreningen drabbats av ett antal händelser som ligger utanför vår kontroll. Malmö Stads ändrade hållning till storlek på balkonger och upptäckt av dolda ledningar i fasad har inneburit omarbetning av ritningar och väntan på nya godkännanden. Under tiden har ett antal extra renoveringar genomförts. I samband med förseningen har det diskuterats extra ersättning till underleverantör, föreningen har därför anlitad juridisk hjälp där vi förklarat föreningens uppfattning att ingen ersättning skall utgå. Det har till föreningen inte kommit något krav på ersättning.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 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 65 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 65.

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 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

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



## Flerårsöversikt

|                                                          | 2024    | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter, tkr                                  | 4 585   | 4 324  | 4 213  | 4 170  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                   | - 8 814 | - 987  | 842    | 61     |
| Förändring av underhållsfond                             | -393    | -172   | 564    | 0      |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -7 835  | -226   | 822    | 630    |
| Sparande kr/kvm                                          | 142     | 107    | 352    | 299    |
| Soliditet, %                                             | 50      | 56     | 54     | 54     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                | 703     | 653    | 639    | 638    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)       | 54      | 53     | 54     | 54     |
| Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm                      | 682     | 631    | 618    | 618    |
| Bostadshyra, kr/kvm                                      | 1 598   | 1 103  | 1 160  | 1 154  |
| Lokalhyra, kr/kvm                                        | 2 911   | 2 849  | 2 708  | 2 636  |
| Driftkostnad kr/kvm                                      | 376     | 388    | 347    | 340    |
| Energikostnad kr/kvm                                     | 216     | 211    | 187    | 180    |
| Ränta kr/kvm                                             | 390     | 372    | 184    | 234    |
| Avsättning till underhållsfond kr/kvm                    | 162     | 158    | 155    | 152    |
| Skuldsättning kr/kvm                                     | 9 279   | 9 283  | 9 283  | 9 282  |
| Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm                       | 11 513  | 11 513 | 11 513 | 11 513 |
| Räntekänslighet (%)                                      | 16      | 18     | 19     | 18     |
| Snittränta, (%)                                          | 4.2     | 4.01   | 1.98   | 2.52   |

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 lån 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.

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

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 65 134 180      | 392 641        | - 11 246 787        | - 987 356      |
| Disposition enligt föreningsstämma |                 |                | -987 356            | 987 356        |
| Avsättning till underhållsfond     |                 | 710 000        | -710 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                 | -1 102 641     | 1 102 641           |                |
| Årets resultat                     |                 |                |                     | - 8 813 819    |
| Vid årets slut                     | 65 134 180      | 0              | - 11 841 502        | - 8 813 819    |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 12 234 143        |
| Årets resultat före fondändring                            | - 8 813 819         |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 710 000           |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond                   | 1 102 641           |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 20 655 321</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 20 655 321        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 20 655 321</b> |

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

4 254 215

3 979 613

Övriga rörelseintäkter

3

330 535

344 551

### Summa Rörelseintäkter

4 584 750

4 324 164

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-10 939 825

-2 933 177

Övriga kostnader

5

-204 812

-290 239

Personalkostnader

6

-145 524

-139 830

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-585 908

-589 110

### Summa Rörelsekostnader

-11 876 069

-3 952 356

## RÖRELSERESULTAT

-7 291 319

371 808

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

189 392

275 557

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 711 892

-1 634 721

### Summa Finansiella poster

-1 522 500

-1 359 164

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-8 813 819

-987 356

## RESULTAT FÖRE SKATT

-8 813 819

-987 356

## ÅRETS RESULTAT

-8 813 819

-987 356



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |      |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8, 9 | 85 475 807        | 86 024 517        |
| Inventarier, maskiner och installationer      | 10   | 180 953           | 218 151           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>85 656 760</b> | <b>86 242 668</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>85 656 760</b> | <b>86 242 668</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |      |                   |                   |
| Kundfordringar                                |      | 37 479            | 0                 |
| Övriga fordringar                             |      | 76 247            | 70 586            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11   | 175 792           | 144 217           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |      | <b>289 518</b>    | <b>214 803</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |      |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 12   | 2 358 957         | 8 791 240         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |      | <b>2 358 957</b>  | <b>8 791 240</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>2 648 476</b>  | <b>9 006 044</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |      | <b>88 305 235</b> | <b>95 248 711</b> |





## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                             |        | 65 134 180         | 65 134 180         |
| Underhållsfond                                              |        | 0                  | 392 641            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |        | <b>65 134 180</b>  | <b>65 526 821</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                                         |        | -11 841 502        | -11 246 787        |
| Årets resultat                                              |        | -8 813 819         | -987 356           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |        | <b>-20 655 321</b> | <b>-12 234 143</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |        | <b>44 478 859</b>  | <b>53 292 678</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                    |                    |
| Fastighetslån                                               | 13, 14 | 29 400 000         | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |        | <b>29 400 000</b>  | <b>0</b>           |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>29 400 000</b>  | <b>0</b>           |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut |        | 11 380 000         | 40 780 000         |
| Förskott från kunder                                        |        | 113 028            | 163 028            |
| Leverantörsskulder                                          |        | 1 877 191          | 243 670            |
| Skatteskulder                                               |        | 11 277             | 11 194             |
| Övriga skulder                                              |        | -9 027             | 58 968             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 15     | 1 053 907          | 699 173            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |        | <b>14 426 376</b>  | <b>41 956 033</b>  |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>14 426 376</b>  | <b>41 956 033</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |        | <b>88 305 235</b>  | <b>95 248 711</b>  |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | -7 291 319               | 371 808                  |
| Avskrivningar                                                                       | 585 908                  | 589 110                  |
| <b>Summa</b>                                                                        | <b>-6 705 411</b>        | <b>960 918</b>           |
| Erhållen ränta                                                                      | 189 392                  | 275 557                  |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 711 892               | -1 634 721               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-8 227 911</b>        | <b>-398 246</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                          |                          |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     | -74 715                  | 3 711 207                |
| Förändring av rörelseskulder                                                        | 1 870 343                | -3 458 848               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-6 432 283</b>        | <b>-145 887</b>          |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | 0                        | 117 300                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>                 | <b>117 300</b>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                        | 0                        | 14 700 000               |
| Amortering av låneskulder                                                           | 0                        | -14 700 000              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-6 432 283</b>        | <b>-28 587</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>8 791 240</b>         | <b>8 819 827</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 358 957</b>         | <b>8 791 240</b>         |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **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.

### **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                                | 20-120 år                   |
| Inventarier, maskiner och installationer | 10 år                       |



## Not 2. Årsavgifter och hyror

### Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

### Hysesintäkter

Hyror bostäder

Hyror lokaler

Hyror p-platser/garage

### Totalt årsavgifter och hyror

|                                     | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 2 415 072        | 2 236 151        |
| Hysesintäkter                       |                  |                  |
| Hyror bostäder                      | 206 115          | 142 332          |
| Hyror lokaler                       | 1 304 042        | 1 270 524        |
| Hyror p-platser/garage              | 328 986          | 330 606          |
|                                     | <b>1 839 143</b> | <b>1 743 462</b> |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>4 254 215</b> | <b>3 979 613</b> |

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

### Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Vatten och energi

Vatten

El

Uppvärmning

Debiterad fastighetsskatt

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

### Totalt övriga rörelseintäkter

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Andrahandsuthyrningsavgifter         | 5 203          | 9 270          |
| Vatten och energi                    | 18 392         | 18 383         |
| Vatten                               | 8 999          | 8 549          |
| El                                   | 28 723         | 22 959         |
| Uppvärmning                          | 48 192         | 40 947         |
| Debiterad fastighetsskatt            | 113 830        | 120 772        |
| Överlåtelseavgifter                  | 8 238          | 7 773          |
| Övriga intäkter                      | 22 698         | 39 638         |
| Kommunikation                        | 76 260         | 76 260         |
|                                      | <b>330 535</b> | <b>344 551</b> |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>330 535</b> | <b>344 551</b> |



#### Not 4. Fastighetskostnader

##### Driftskostnader

El  
Uppvärmning  
Vatten och avlopp  
Avfallshantering  
Sotning  
Teknisk förvaltning  
Serviceavtal  
Besiktningsskostnader  
Systematiskt brandskyddsarbete  
Snöröjning  
Gångbanerrenhållning  
Övriga utgifter för köpta tjänster  
Kommunikationskostnader  
Bredband  
Kabel-TV  
Försäkringar  
Förbrukningsmaterial  
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

##### Reparationer

Huskropp  
Hiss  
Armaturer, gemensamma utrymmen  
Bostäder  
P-platser/garage  
Övriga installationer  
Klottersanering  
Vattenskador  
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen  
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen  
Övrigt, gemensamma utrymmen  
VA & sanitet, installationer  
Värme, installationer  
Ventilation, installationer  
El, installationer  
Tele/TV/porttelefon, installationer

##### Planerat underhåll

Huskropp, fasader  
Huskropp, fönster  
Huskropp, balkonger  
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen  
Armaturer, gemensamma utrymmen  
Bostäder  
Lokaler  
Värme, installationer  
Ventilation, installationer  
Markytor

##### Totalt fastighetskostnader

|  | 2024              | 2023             |
|--|-------------------|------------------|
|  | 119 382           | 108 276          |
|  | 657 913           | 663 460          |
|  | 170 526           | 156 303          |
|  | 150 967           | 201 814          |
|  | 2 435             | 13 255           |
|  | 116 987           | 123 766          |
|  | 58 760            | 54 591           |
|  | 2 053             | 1 916            |
|  | 10 203            | 18 628           |
|  | 8 961             | 6 115            |
|  | 12 866            | 15 116           |
|  | 4 800             | 0                |
|  | 17 951            | 0                |
|  | 51 920            | 59 716           |
|  | 17 355            | 21 864           |
|  | 54 916            | 48 900           |
|  | 14 860            | 34 510           |
|  | 180 930           | 179 208          |
|  | <b>1 653 785</b>  | <b>1 707 437</b> |
|  | 4 020             | 43 805           |
|  | 17 009            | 34 916           |
|  | 4 011             | 1 475            |
|  | 3 500             | 15 375           |
|  | 2 579             | 19 635           |
|  | 10 082            | 0                |
|  | 1 832             | 3 442            |
|  | 77 048            | 100 500          |
|  | 10 732            | 12 097           |
|  | 8 944             | 41 936           |
|  | 53 465            | 9 386            |
|  | 36 804            | 25 763           |
|  | 192 438           | 23 610           |
|  | 10 466            | 24 254           |
|  | 926               | 0                |
|  | 0                 | 1 659            |
|  | <b>433 856</b>    | <b>357 853</b>   |
|  | 4 361 123         | 40 290           |
|  | 4 216 193         | 0                |
|  | 40 925            | 195 000          |
|  | 46 539            | 87 066           |
|  | 0                 | 39 400           |
|  | 0                 | 61 319           |
|  | 0                 | 60 200           |
|  | 187 403           | 17 500           |
|  | 0                 | 353 300          |
|  | 0                 | 13 813           |
|  | <b>8 852 183</b>  | <b>867 887</b>   |
|  | <b>10 939 825</b> | <b>2 933 177</b> |



## Not 5. Övriga kostnader

### Medlems- och föreningsavgifter

Serviceavgifter till branschorganisationer

2024

2023

5 850

5 850

### Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

130 587

146 481

### Revision

Revision

31 248

25 979

### Kommunikation

Tele och post

4 394

4 400

### Försäkringar och övriga riskkostnader

Jurist- och advokatkostnader

20 662

94 032

### Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

0

3 359

Kontorsmateriel och trycksaker

1 844

3 246

Bankkostnader

1 345

1 012

Övriga externa tjänster

7 581

4 281

Övriga externa kostnader

1 300

1 600

12 070

13 498

### Totalt övriga kostnader

204 812

290 239

## Not 6. Personalkostnader

### Löner och arvoden

Styrelsearvoden

2024

2023

114 600

106 400

### Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

30 924

33 430

### Totalt personalkostnader

145 524

139 830

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

### Avskrivningar

Byggnader

548 710

548 712

Inventarier, maskiner och installationer

37 198

40 398

585 908

589 110

### Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

585 908

589 110



| Not 8. Byggnader och mark                                   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                          |                    |                    |
| Byggnader                                                   | 60 608 447         | 60 608 447         |
| Mark                                                        | 31 880 000         | 31 880 000         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>92 488 447</b>  | <b>92 488 447</b>  |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                               |                    |                    |
| Byggnader                                                   | - 6 463 930        | - 5 915 218        |
| Årets avskrivning på byggnader                              | - 548 710          | - 548 712          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                               | <b>-7 012 640</b>  | <b>-6 463 930</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>85 475 807</b>  | <b>86 024 517</b>  |
| <i>Varav</i>                                                |                    |                    |
| Byggnader                                                   | 53 595 807         | 54 144 517         |
| Mark                                                        | 31 880 000         | 31 880 000         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader                                    | 50 000 000         | 50 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                                         | 61 247 000         | 61 247 000         |
|                                                             | <b>111 247 000</b> | <b>111 247 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Bostäder                                                    | 100 000 000        | 100 000 000        |
| Lokaler                                                     | 11 247 000         | 11 247 000         |
|                                                             | <b>111 247 000</b> | <b>111 247 000</b> |
| <b>Not 9. Ställda säkerheter</b>                            | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån      |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                                      | 58 300 000         | 58 300 000         |
| <b>Summa:</b>                                               | <b>58 300 000</b>  | <b>58 300 000</b>  |
| <b>Not 10. Inventarier, maskiner och installationer</b>     | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                          |                    |                    |
| Inventarier, maskiner och installationer                    | 411 087            | 528 387            |
| Årets anskaffningar                                         | 0                  | - 117 300          |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>411 087</b>     | <b>411 087</b>     |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                               |                    |                    |
| Inventarier, maskiner och installationer                    | - 192 936          | - 152 538          |
| Årets avskrivningar                                         | - 37 198           | - 40 398           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                               | <b>- 230 134</b>   | <b>- 192 936</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>180 953</b>     | <b>218 151</b>     |
| <b>Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Upplupna intäkter                                           | 7 552              | 4 702              |
| Förutbetalda kostnader                                      | 168 240            | 139 516            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>175 792</b>     | <b>144 218</b>     |
| <b>Not 12. Kassa och bank</b>                               | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Transaktionskonto Handelsbanken                             | 552 257            | 442 801            |
| Placeringskonto SBAB                                        | 1 806 700          | 8 348 439          |
| <b>Summa</b>                                                | <b>2 358 957</b>   | <b>8 791 240</b>   |



### Not 13. Förfall fastighetslån

|                                             | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | -11 380 000        | -40 780 000        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | -29 400 000        | 0                  |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 0                  | 0                  |
| <b>Summa</b>                                | <b>-40 780 000</b> | <b>-40 780 000</b> |

### Not 14. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Swedbank                                       | 2025-10-24               | 2,88 %                  | 11 380 000           | 11 380 000           |
| Swedbank                                       | 2026-10-23               | 2,77 %                  | 14 700 000           | 14 700 000           |
| Swedbank                                       | 2026-10-23               | 2,77 %                  | 14 700 000           | 14 700 000           |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>40 780 000</b>    | <b>40 780 000</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -11 380 000          | -40 780 000          |
|                                                |                          |                         | <b>29 400 000</b>    | <b>0</b>             |

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

### Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31      |
|--------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | -152 607          | -140 619        |
| Upplupna räntekostnader                          | -340 212          | -14 777         |
| Förutbetalda intäkter                            | -355 139          | -332 659        |
| Upplupna revisionsarvoden                        | -28 000           | -22 800         |
| Upplupna driftskostnader                         | -177 949          | -188 319        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>-1 053 907</b> | <b>-699 174</b> |





## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Folke Westerbrand  
Ordförande

---

Jesper Glumstrand  
Ledamot

---

Eva-Britt Severin  
Ledamot

---

Jenny Strand  
Ledamot

---

Mats Håvik  
Ledamot

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

---

Ernst & Young  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.03.2025 08:42

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 06.03.2025 13:33

DOCUMENT ID:

BJLZELzPi1e

ENVELOPE ID:

Byb4LzwsJg-BJLZELzPi1e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Haren 24.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------|
| JESPER GLUMSTRAND       |  Signed   | 06.03.2025 14:39 | eID    |         |
|                         | Authenticated                                                                              | 06.03.2025 13:49 | Low    |         |
| Folke Tomas Westerbrand |  Signed | 06.03.2025 15:57 | eID    |         |
|                         | Authenticated                                                                              | 06.03.2025 15:51 | Low    |         |
| JENNY STRAND            |  Signed | 06.03.2025 19:11 | eID    |         |
|                         | Authenticated                                                                              | 06.03.2025 18:57 | Low    |         |
| Mats Henry Lars Håvik   |  Signed | 10.03.2025 13:57 | eID    |         |
|                         | Authenticated                                                                              | 10.03.2025 13:30 | Low    |         |
| Karin Eva-Britt Severin |  Signed | 10.03.2025 17:46 | eID    |         |
|                         | Authenticated                                                                              | 10.03.2025 17:45 | Low    |         |
| ERIK MAURITZSON         |  Signed | 11.03.2025 08:42 | eID    |         |
|                         | Authenticated                                                                              | 11.03.2025 08:33 | 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Haren 24, org.nr 769615-1492

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haren 24 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Haren 24 för år 2024 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 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. 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 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 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 11 mars 2025



**Revisionsberättelse (1).pdf**

(113641 byte)

SHA-512: 39a3c2cb7829db726fe9a0556b34827118661  
3d1461d524bba3b43d82dd73f202dfc87cca3599e87bb6  
85f3087047fb81314e74e97fbc39798f17d7bebf7cc22

**Underskrifter**

2025-03-11 08:41:43 (CET)



**Erik Mauritzson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Revisionsberättelse Brf Haren 24**

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:

17da6d3cfa1a965206b39fb3a07ddcbd91780c9f39ef0b03510a5217934d0c5845e2c196074e11db374c4a39f119f3e25e14c2a842394e1cfb46ec581fe46a79



**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 handskreven 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](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

