

Bostadsrättsföreningen

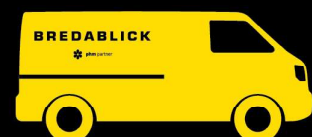
Haren 24

Årsredovisning 2025



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Haren 24

Org.nr: 769615-1492

Årsredovisning 2025

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

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 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 2025-04-09 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	Folke Westerbrand	2026
Ledamot	Jesper Glumstrand	2027
Ledamot	Jenny Strand	2027
Ledamot	Lars Tomas Bramell	2027
Ledamot	Mats Håvik	2026
Suppleant	Johan Stam	2026
Suppleant	Susanne Lange	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Fredrikswed Lang 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 11 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, 11 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:*	473	kvm
Total garagearea:	276	kvm

* Under året har 1 källarlokal om 12 kvm exploaterats och hyrs sedan 2025-10-16 ut till Alex Sjögren Gastronomi AB. 9 av de 11 lokalerna har även under året mätts upp på nytt vilket ökat föregående års lokalyta med 13 kvm. Total lokalyta har sedan föregående år ökat med 25 kvm.

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m ²)	Kontraktslängd
Burritosfriends AB	131 kvm	2030-12-31
Mamouon Al Ghanaimat	32 kvm	2027-07-31
Skandinaviska Shakerkök AB	36 kvm	2026-06-30
Alex Sjögren Gastronomi AB	144 kvm	2026-09-14
Marie Ionescu Idbohm	30 kvm	2028-07-31
Noi Pizza AB	100 kvm	2030-10-15

Anledningen till att antalet lokaler överstiger antalet hyresgäster är att en hyresgäst kan hyra mer än en lokal.

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 158 457 kr (2024, 433 856 kr) och planerat underhåll för 2 877 921 kr (2024, 8 852 183 kr). 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 724000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll 164 kr per kvm.



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 hållit föreningsstämma den 2025-03-24. Styrelsen har under året hållit 16 möten varav 4 extra styrelsemöten och 1 konstituerande möte.

Styrelsens ord

På styrelsemöten har vid två tillfällen har byggkonsult från Norconsult (tidigare Sigma) och vid ett tillfälle har konsult från Råköll deltagit. Nya regler från Skatteverket innebär att avdrag för moms kan beräknas utifrån kommersiella intäkter jämfört med medlemsavgifterna. Föreningen har rättat samtliga momsdeklarationer sedan 2019 vilket har inneburit en återbetalning på ca 625 000:- från Skatteverket. Detta innebär även möjlighet till ett högre momsavdrag framöver.

Under året har nya kontrakt skrivits med NOI (gamla Mutanturs Salong), Burritos, City Spa och med Mutantur avseende en källarlokal. Samtliga nya kontrakt har en marknadsmässig intäkt och är mera detaljerade avseende fördelning av kostnader. Föreningen har sagt upp kontrakten med Shakerkök och Mutantur med ambition att skriva nya kontrakt. Vid kontraktsskrivningarna har föreningen tagit ett antal kostnader för förbättring i lokalerna. Vid borttagning av oljetank upptäcktes en pågående oljeläcka vilket innebar uppsägning av betonggolv och ny gjutning. Lokalen har problem med vatteninträngning från tak och i lokalen har även sanerats från asbest. Samtliga garagekontrakt är uppsagda för att föreningen skall anpassa sig till nya momsregler som kommer under 2026.

Under 2025 har pågående renovering varit tidskrävande. Det har varit fortsatta händelser som ligger utanför vår kontroll. En större del av renoveringen är genomförd, dock kvarstår komplettering av balkonger, besiktningar, trapphus och balkongdörrar, portgång och beställda kompletteringsarbeten.

Under 2024 riktade en leverantör ett anspråk mot föreningen så man ansåg att föreningen gjort sig skyldig till att arbetet försenades. Föreningen anlidade juridisk hjälp för att besvara anspråket. Under 2025 har leverantören ändrat sitt anspråk från att vara en förseningsavgift till en hindersersättning och halverat det ursprungliga anspråket. Föreningen anser fortfarande att anspråket är grundlöst och fortsätter att anlita juridisk hjälp för att bestrida kravet.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

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

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 63 medlemmar.

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

Årsavgifter

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

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	5 229	4 585	4 324	4 213
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 636	-8 814	-987	842
Förändring av underhållsfond	0	-393	-172	564
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 050	-7 835	-226	822
Sparande kr/kvm	266	142	107	352
Soliditet, %	48	50	56	54
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	703	703	653	639
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46	54	53	54
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	682	682	631	618
Bostadshyra, kr/kvm	1 567	1 598	1 103	1 160
Lokalhyra, kr/kvm	2 733	2 911	2 849	2 708
Driftkostnad kr/kvm	377	376	388	347
Energikostnad kr/kvm	215	216	211	187
Ränta kr/kvm	275	390	372	184
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	164	162	158	155
Skuldsättning kr/kvm	10 020	9 279	9 283	9 283
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	12 504	11 513	11 513	11 513
Räntekänslighet (%)	18	16	18	19
Snittränta, (%)	2.75	4.20	4.01	1.98

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 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. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	65 134 180	0	- 11 841 502	- 8 813 819
Disposition enligt föreningsstämma			-8 813 819	8 813 819
Avsättning till underhållsfond		-724 000	724 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		724 000	- 724 000	
Årets resultat				- 1 635 913
Vid årets slut	65 134 180	0	- 20 655 321	- 1 635 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 20 655 321
Årets resultat före fondändring	- 1 635 913
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	724 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	- 724 000
Summa över/underskott	- 22 291 234

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 22 291 234
Totalt	- 22 291 234

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	4 242 170	4 254 215
Övriga rörelseintäkter	3	987 210	330 535
Summa rörelseintäkter		5 229 380	4 584 750
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-4 702 296	-10 939 825
Övriga kostnader	5	-277 854	-204 812
Personalkostnader	6	-151 235	-145 524
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-585 908	-585 908
Summa rörelsekostnader		-5 717 293	-11 876 069
RÖRELSERESULTAT		-487 913	-7 291 319
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 589	189 392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 217 589	-1 711 892
Summa finansiella poster		-1 148 000	-1 522 500
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 635 913	-8 813 819
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 635 913	-8 813 819
ÅRETS RESULTAT		-1 635 913	-8 813 819



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	84 927 097	85 475 807
Inventarier, maskiner och installationer	10	143 755	180 953
Summa materiella anläggningstillgångar		85 070 852	85 656 760
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		85 070 852	85 656 760
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		941	37 479
Övriga fordringar		681 538	76 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	186 535	175 792
Summa kortfristiga fordringar		869 014	289 518
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 427 308	2 358 957
Summa kassa och bank		2 427 308	2 358 957
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		3 296 322	2 648 475
SUMMA TILLGÅNGAR			
		88 367 174	88 305 235



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 134 180	65 134 180
Summa bundet eget kapital		65 134 180	65 134 180
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 655 321	-11 841 502
Årets resultat		-1 635 913	-8 813 819
Summa fritt eget kapital		-22 291 234	-20 655 321
SUMMA EGET KAPITAL		42 842 946	44 478 859
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	0	29 400 000
Summa långfristiga skulder		0	29 400 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	29 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	44 290 000	11 380 000
Depositioner		113 028	113 028
Leverantörsskulder		242 062	1 877 191
Skatteskulder		20 118	11 277
Övriga skulder		-53 142	-9 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	912 162	1 053 907
Summa kortfristiga skulder		45 524 228	14 426 376
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		45 524 228	14 426 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 367 174	88 305 235



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-487 913	-7 291 319
Avskrivningar		585 908	585 908
Summa		97 995	-6 705 411
Erhållen ränta		69 589	189 392
Erlagd ränta		-1 217 589	-1 711 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 050 005	-8 227 911
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-578 741	-74 715
Förändring av rörelseskulder		-1 812 903	1 870 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 441 649	-6 432 283
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		4 000 000	0
Amortering av låneskulder		-490 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 510 000	0
Årets kassaflöde		68 351	-6 432 283
Likvida medel vid årets början		2 358 957	8 791 240
Likvida medel vid årets slut		2 427 308	2 358 957



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

2025

2024

2 415 072

2 415 072

Hysesintäkter

Hyror bostäder

202 140

206 115

Hyror lokaler

1 292 540

1 304 042

Hyror p-platser/garage

332 418

328 986

1 827 098

1 839 143

Totalt årsavgifter och hyror

4 242 170

4 254 215

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

980

5 203

Vatten och energi

21 488

18 392

Vatten

9 888

8 999

El

42 559

28 723

Uppvärmning

63 789

48 192

Debiterad fastighetsskatt

113 962

113 830

Överlåtelseavgifter

5 769

8 238

Övriga intäkter

652 515

22 698

Kommunikation

76 260

76 260

Totalt övriga rörelseintäkter

987 210

330 535



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	116 416	119 382
Uppvärmning	669 655	657 913
Vatten och avlopp	163 934	170 526
Avfallshantering	149 966	150 967
Sotning	0	2 435
Teknisk förvaltning	114 859	116 987
Serviceavtal	63 838	58 760
Besiktningkostnader	2 306	2 053
Systematiskt brandskyddsarbete	9 184	10 203
Snöröjning	5 812	8 961
Gångbanerenhållning	14 369	12 866
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 545	4 800
Kommunikationskostnader	71 628	17 951
Bredband	0	51 920
Kabel-TV	0	17 355
Försäkringar	59 621	54 916
Förbrukningsmaterial	19 185	14 860
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	192 598	180 930

1 665 918

1 653 785

Reparationer

Huskropp	0	4 020
Hiss	4 430	17 009
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 820	4 011
Bostäder	0	3 500
Lokaler	11 600	0
P-platser/garage	3 618	2 579
Övriga installationer	0	10 082
Markytor	28 923	0
Klottersanering	6 800	1 832
Vattenskador	3 009	77 048
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 494	10 732
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 796	8 944
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	53 465
VA & sanitet, installationer	50 432	36 804
Värme, installationer	5 802	192 438
Ventilation, installationer	5 411	10 466
El, installationer	20 323	926

158 457

433 856

Planerat underhåll

Huskropp, fasader	1 152 373	4 361 123
Huskropp, fönster	975 214	4 216 193
Huskropp, balkonger	488 065	40 925
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	26 762	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	46 539
Övrigt, gemensamma utrymmen	31 000	0
Lokaler	186 400	0
Värme, installationer	0	187 403
VA & sanitet, installationer	18 106	0

2 877 921

8 852 183

Totalt fastighetskostnader

4 702 296

10 939 825



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 850	5 850
Förvaltningskostnader	134 066	130 587
Revision	30 649	31 248
Tele och post	7 489	4 394
Jurist- och advokatkostnader	88 314	20 662
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 844
Bankkostnader	1 299	1 345
Övriga externa tjänster	7 120	7 581
Övriga externa kostnader	3 067	1 301
Totalt övriga kostnader	277 854	204 812

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Sociala kostnader	33 635	30 924
	151 235	145 524
Totalt personalkostnader	151 235	145 524

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	548 710	548 710
Inventarier, maskiner och installationer	37 198	37 198
	585 908	585 908
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	585 908	585 908

Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	60 608 447	60 608 447
Mark	31 880 000	31 880 000
	92 488 447	92 488 447
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 7 012 640	- 6 463 930
Årets avskrivning på byggnader	- 548 710	- 548 710
	- 7 561 350	- 7 012 640
Utgående redovisat värde	84 927 097	85 475 807
<i>Varav</i>		
Byggnader	53 047 097	53 595 807
Mark	31 880 000	31 880 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	60 200 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	56 819 000	61 247 000
	117 019 000	111 247 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	105 000 000	100 000 000
Lokaler	12 019 000	11 247 000
	117 019 000	111 247 000



Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	58 300 000	58 300 000
Summa:	58 300 000	58 300 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	411 087	411 087
Utgående anskaffningsvärden	411 087	411 087
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 230 134	- 192 936
Årets avskrivningar	- 37 198	- 37 198
Utgående avskrivningar	- 267 332	- 230 134
Utgående redovisat värde	143 755	180 953
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	6 926	7 552
Upplupna ränteintäkter	9 488	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Förutbetalda kostnader	170 121	168 240
Summa	186 535	175 792
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	603 890	552 257
Placeringskonto SBAB	1 823 418	1 806 700
Summa	2 427 308	2 358 957
Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-44 209 000	-11 380 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	-29 400 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-44 209 000	-40 780 000



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank*	2026-01-28	2,58 %	1 925 000	0
Swedbank*	2026-03-28	2,46 %	1 585 000	0
Swedbank*	2026-01-28	2,55 %	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
Summa skulder till kreditinstitut			44 290 000	40 780 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-44 290 000	-11 380 000
			0	29 400 000

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

* Lånet löper på löpande 3M rörligt. Ränta följer Stibor 3M.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-156 550	-152 607
Upplupna räntekostnader	-190 175	-340 212
Förutbetalda intäkter	-364 749	-355 139
Upplupna revisionsarvoden	-31 100	-28 000
Upplupna driftskostnader	-169 588	-177 949
Summa	-912 162	-1 053 907



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-05

Folke Westerbrand
Ordförande

Jesper Glumstrand
Ledamot

Jenny Strand
Ledamot

Lars Tomas Bramell
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

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 12:45

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 05.03.2026 08:35

DOCUMENT ID:

HJZDwG28K-x

ENVELOPE ID:

SJePvf3ItWI-HJZDwG28K-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Haren 24.pdf

19 pages

SHA-512:

fc58e98d6169701e3df8c9980a7230764128d5a848acf54e46329e61102ac2815b1e1a67de32163d8f3c3a06e756e5def3c732632c9e10f988db3fc6dee29e80

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
Folke Tomas Westerbrand	 Signed	05.03.2026 09:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/04/07)
	Authenticated	05.03.2026 09:28	Low	
JENNY STRAND	 Signed	05.03.2026 11:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/07/29)
	Authenticated	05.03.2026 11:07	Low	
Mats Henry Lars Håvik	 Signed	05.03.2026 18:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/11/24)
	Authenticated	05.03.2026 18:32	Low	
JESPER ANDREAS GLUMS TRAND	 Signed	05.03.2026 18:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/11/19)
	Authenticated	05.03.2026 18:53	Low	
TOMAS BRAMELL	 Signed	05.03.2026 20:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/30)
	Authenticated	05.03.2026 19:58	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	06.03.2026 12:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	06.03.2026 12:41	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 Bostadsrättsförening Haren 24, org.nr 769615-1492

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haren 24 för år räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Haren 24 för år räkenskapsåret 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 uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betydande 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 revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 mars 2026



RB Haren 24.pdf

(4650471 byte)

SHA-512: 0fdee0c61679c99d7fc24a742daacbd045819
541c3fc8000334b6ca9439d17961969be17933125825b1
51ceceae8f2cf446f64db06c07934b0b61b79b174e0df

Underskrifter

2026-03-06 12:45:29 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf 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:

d29a87d2c2a6ad134187f39f37cc36e1d85c9bb2390dc24c28f739ec588d3f5b461b0f80f6e5d0dd61a472265454834f6be9db44d369ff0124667494b626aba2



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 tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av 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 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 under en viss period 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 ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

