

Årsredovisning 2024

Brf Haren 16

769617-4064



Välkommen till årsredovisningen för Brf Haren 16

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Haren 16	2017	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 27 bostadsrätter om totalt 3 136 kvm. Byggnadernas totalyta är 3817 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anton Dahllöf	Ordförande
Henrik Sjöberg	Styrelseledamot
Jacob Dahlqvist	Styrelseledamot
Susanna Tarasco	Styrelseledamot
Thomas Olsson	Styrelseledamot

Valberedning

Jenny de Navarro Jones
Emil Åkerström

Firmateckning

Friman tecknas av styrelsen

Revisorer

KPMG AB Andréa Åkesson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av spillvattenledningar i källaren
Balkonger, armering (vissa reparationer)
Grind/Port (målning, förbättringsarbeten entrén)
Fasad, mjukfog (diverse reparationer)
Läckage vid takfot (byte av vissa takpannor)
- 2023** ● Byte av taggar (passersystemet)
Ny underhållsplan
- 2022** ● Provtagning betong balkonger (diverse minde åtgärder inom fem år)
Säkerhetsdörrar och postboxar
- 2020** ● Yttertak (översyn)
Vattensystem (uppgraderat med avstängning möjlighet per stam)
- 2019-2024** ● Service fläktanläggningar (OVK enligt plan, rengöring och byte av filter varje 6 månader)
Trivsel innergård (trädgårdsgrupp inrättad, gruppen har trimmat och rensat upp bland buskar och träd samt planterat en ny rabatt)
- 2019-2022** ● Kontroll byggnadsfasad (inga akuta åtgärder krävs)
- 2019** ● Ny tvättmaskin i högra tvättstugan
Torkrumsuppdelning (vänstra torkrummet har kopplats bort från låssystemet och tilldelats vänstra tvätttrummet.)
Cykelrensning

Planerade underhåll

- 2025** ● Spolning av stammar, radonmätning, förbättringsarbeten med ventilation
Röklucka (byte)
Hissmotorer
- 2026** ● För 2027 och framåt, se underhållsplan (finns på brfharen16.se)
Slamsugning brunn

Avtal med leverantörer

Fastighetsjour enligt lista

Örestads bevakning

Fastighetsservice	Lars Hansson i Skåne AB
Hyresförhandlingar och juridiska frågor	Jurideko
Internet	Bahnhof
Klottersanering inkl skyddsvax	SaneringsCompaniet
Källsortering	Ohlssons AB
OVK, rensning kanaler, funktionskontroll rök lucka.	SIMAB
Service brandsläckare	Brandservice Örestads Brandtjänst AV
Service och underhåll, garageport	SBH Portservice
Service och underhåll, Tagsystem, CCTV och RCO/Electrolux	KZLarm
Service, modernisering och nyinstallation av hissar	Hiss i Skåne AB
Sopkärlstvätt	Klottrets fiende No 1 AB
TV	Tele 2 Sverige AB
Underhåll fläktar - fyra aggregat.	VFB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 har styrelsen fokuserat mycket på större underhållsarbeten som planerats under en längre tid. Det har framför allt handlat om byte av spillvattenledningar, förbättringsarbeten av utomliggande balkonger (åtgärdande av sprickbildningar i puts m.m.), reparationer av fasaden (mindre sprickor), byte av trasiga takpannor samt målning av grinden och annan uppfräschning av entrén. Sammantaget har detta lett till ett ordentligt lyft av fastigheten och vi har säkerställt att t.ex. reparerade balkonger och fasaden är i gott skick för många år framöver.

Styrelsen ser mot denna bakgrund framför sig att 2025 blir ett något lugnare år vad gäller underhåll och reparationer. Visst arbete planeras dock, bl.a. avseende förbättringar av ventilation, spolning av stammar och radonmätning. Det kan eventuellt även bli aktuellt med vissa målningsarbeten i gemensamma utrymmen och på innergården.

Samtidigt har styrelsen fortsatt stort fokus på föreningens ekonomi. Styrelsen ser att det på längre sikt finns goda förutsättningar att både möta underhållsbehov och kraftigt reducera skuldsättningsgraden. En försiktig beräkning pekar mot att föreningens lån per kvm/bostadsrättsyta kommer att ligga på ca 5 000- 6 000 kr när kvarvarande hyresrätter har sålts (9 st).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med två procent från och med februari 2024. Detta för att möta höjda priser och stigande räntor.

Två lån, som tillsammans uppgick till ca 11,5 miljoner kr, villkorsändrades den 30 oktober 2024. Lånen övergick från rörlig ränta till en bindningstid på ett år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Klottrets Fiende No 1 har köpt upp Kärltvätt i Malmö AB (sopkärlstvätt).

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året hanterat ett antal försäkringsärenden, juridiska ärenden och byggnadsundersökningar och liknande. Även under 2024 har denna typ av ärenden tagit förhållandevis mycket tid i anspråk.

Föreningens nyhetsbrev har delats ut under året och hemsidan har uppdaterats.

Styrelsen har varit lyhörd för boendes frågor och funderingar. Även under 2024 har styrelsen hanterat en stor mängd e-postdiskussioner.

Styrelsen vill avslutningsvis tacka för detta år. Vi ser fram emot ett fortsatt gott samarbete under 2025. Vår avsikt är att fortsatt ha fokus på att stärka föreningens ekonomi och att göra fastigheten bättre och ännu mer trivsam.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 088 044	2 988 528	2 759 262	2 730 159
Resultat efter fin. poster	-931 063	-996 056	-1 344 445	-2 504 053
Soliditet (%)	54	54	54	50
Yttre fond	2 553 467	2 310 844	1 775 844	1 240 844
Taxeringsvärde	91 305 000	91 305 000	91 305 000	81 161 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	579	746	675	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,1	59,6	58,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 462	20 412	20 510	22 993
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 703	12 775	15 624	16 996
Sparande per kvm totalyta, kr	18	78	-64	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	44	84	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	79	79	82	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	33	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	158	157	198	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	2,61	2,21	2,29
Räntekänslighet (%)	27,01	27,65	30,79	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat kan i sin helhet hänföras till avskrivningar vilket visar att föreningen fullgör sina ekonomiska åtaganden på kort sikt. Föreningen har god tillförsikt till att framtida större underhåll kommer att kunna finansieras genom försäljningar av kvarvarande hyresrätt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	60 985 244	-	-	60 985 244
Upplåtelseavgifter	5 720 115	-	-	5 720 115
Fond, yttre underhåll	2 310 844	-	242 623	2 553 467
Balanserat resultat	-10 516 675	-996 056	-242 623	-11 755 354
Årets resultat	-996 056	996 056	-931 063	-931 063
Eget kapital	57 503 472	0	-931 063	56 572 409

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 755 354
Årets resultat	-931 063
Totalt	-12 686 417

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	535 000
Balanseras i ny räkning	-13 221 417
	-12 686 417

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 084 141	2 988 528
Övriga rörelseintäkter		3 903	55 091
Summa rörelseintäkter		3 088 044	3 043 619
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 246 753	-1 568 979
Övriga externa kostnader	9	-234 675	-140 721
Personalkostnader	10	-112 314	-94 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 001 496	-1 001 506
Summa rörelsekostnader		-2 595 238	-2 805 512
RÖRELSERESULTAT		492 805	238 108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 999	43 521
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 444 867	-1 277 685
Summa finansiella poster		-1 423 868	-1 234 164
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-931 063	-996 056
ÅRETS RESULTAT		-931 063	-996 056

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	103 218 315	103 022 311
Summa materiella anläggningstillgångar		103 218 315	103 022 311
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 218 315	103 022 311
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 337	23 485
Övriga fordringar	13	8 477	11 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	69 280	110 944
Summa kortfristiga fordringar		102 094	146 359
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 351 470	3 765 758
Summa kassa och bank		2 351 470	3 765 758
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 453 564	3 912 117
SUMMA TILLGÅNGAR		105 671 879	106 934 428

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 705 359	66 705 359
Fond för yttre underhåll		2 553 467	2 310 844
Summa bundet eget kapital		69 258 826	69 016 203
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 755 354	-10 516 675
Årets resultat		-931 063	-996 056
Summa ansamlad förlust		-12 686 417	-11 512 731
SUMMA EGET KAPITAL		56 572 409	57 503 472
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	12 676 842	36 931 200
Summa långfristiga skulder		12 676 842	36 931 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		35 811 368	11 832 010
Leverantörsskulder		107 477	164 074
Skatteskulder		3 160	5 920
Övriga kortfristiga skulder		11 393	7 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	489 230	490 249
Summa kortfristiga skulder		36 422 628	12 499 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 671 879	106 934 428

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	492 805	238 108
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 001 496	1 001 506
	1 494 301	1 239 614
Erhållen ränta	20 999	43 521
Erlagd ränta	-1 478 728	-1 218 077
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36 572	65 058
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	44 265	-2 198
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 625	9 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 212	72 823
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 197 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 197 500	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-275 000	-234 206
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-275 000	-234 206
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 414 288	-161 383
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 765 758	3 927 141
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 351 470	3 765 758

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Haren 16 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,23 - 10 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 763 069	1 731 312
Hysesintäkter, bostäder	1 033 945	986 039
Hysesintäkter, p-platser	235 064	227 700
Övriga intäkter	60 487	51 901
Intäktssreduktion	-8 424	-8 424
Summa	3 084 141	2 988 528

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	3 903	55 091
Summa	3 903	55 091

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	141 881	157 255
Besiktning och service	53 846	60 150
Städning	6 563	6 081
Trädgårdsarbete	0	1 901
Övrigt	11 921	3 791
Snöskottning	12 256	9 625
Summa	226 466	238 803

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	174 252	184 900
Summa	174 252	184 900

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	29 250
Bostäder	0	263 127
Summa	0	292 377

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	161 501	168 636
Uppvärmning	299 681	302 111
Vatten	141 438	126 786
Sophämtning	49 170	66 372
Summa	651 790	663 905

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	41 656	39 751
Kabel-TV	37 021	35 162
Bredband	43 839	43 828
Fastighetsskatt	71 730	70 254
Summa	194 246	188 995

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 424	2 739
Övriga förvaltningskostnader	48 549	32 527
Juridiska kostnader	103 290	22 213
Revisionsarvoden	20 000	16 438
Kameral förvaltning	58 412	56 804
Konsultkostnader	0	10 000
Summa	234 675	140 721

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 947	74 443
Sociala avgifter	26 367	19 862
Summa	112 314	94 305

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 444 229	1 277 666
Övriga räntekostnader	638	19
Summa	1 444 867	1 277 685

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 909 744	109 909 744
Årets inköp	1 197 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 107 244	109 909 744
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 887 433	-5 885 927
Årets avskrivning	-1 001 496	-1 001 506
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 888 929	-6 887 433
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	103 218 315	103 022 311
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 664 398</i>	<i>50 664 398</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 305 000	41 305 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000	50 000 000
Summa	91 305 000	91 305 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 477	8 680
Övriga fordringar	0	3 250
Summa	8 477	11 930

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 489	7 390
El	17 998	19 982
Försäkringspremier	3 485	45 141
Kabel-TV	9 315	9 235
Bredband	11 420	11 420
Förvaltning	18 573	17 776
Summa	69 280	110 944

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD	SKULD
			2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	1,95 %	12 712 450	12 748 058
Stadshypotek	2025-07-30	2,77 %	24 218 750	24 343 750
Stadshypotek	2025-10-30	3,17 %	5 778 505	5 835 701
Stadshypotek	2025-10-30	3,17 %	5 778 505	5 835 701
Summa			48 488 210	48 763 210
Varav kortfristig del			35 811 368	11 832 010

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 385 170 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 508	11 118
El	0	-31 250
Uppvärmning	39 738	42 633
Utgiftsräntor	172 870	206 731
Vatten	11 986	10 769
Förutbetalda avgifter/hyror	257 566	250 248
Beräknat revisionsarvode	2 562	0
Summa	489 230	490 249

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	61 778 713	61 778 713

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna för bostadsrätterna höjdes med två procent från och med februari 2025. Hyrorna för föreningens kvarvarande hyresrätter har förhandlats med Hyresgästföreningen och utmynnat i en höjning med 4,9 procent från årsskiftet 2024/2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö kommun, Skåne län

Anton Dahllöf
Ordförande

Henrik Sjöberg
Styrelseledamot

Jacob Dahlqvist
Styrelseledamot

Susanna Tarasco
Styrelseledamot

Thomas Olsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Haren 16, org. nr 769617-4064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Haren 16 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 för Bostadsrättsförening Haren 16 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 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor