

Årsredovisning 2025

Brf Haren 16

769617-4064



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Haren 16

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 2024-05-24 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Haren 16	2017	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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 3 817 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anton Håkan Dahllöf	Ordförande
Henrik Sjöberg	Styrelseledamot
Jacob Dahlqvist	Styrelseledamot
Susanna Tarasco	Styrelseledamot
Thomas Olsson	Styrelseledamot
Charlotte Ekselius	Styrelsesuppleant
Jimmy Edenberg	Styrelsesuppleant

Valberedning

Emil Åkerström

Jenny De Navarro Jones

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Valon Gashi Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2019-2022** ● Kontroll byggnadsfasad (inga akuta åtgärder krävs)
- 2019-2025** ● Trivsel innergård (trädgårdsgrupp inrättad, gruppen har trimmat och rensat upp bland buskar och träd samt planterat en ny rabatt)
Service fläktanläggningar (OVK enligt plan, rengöring och byte av filter varje 6 månader)
- 2020** ● Yttertak (översyn)
Vattensystem (uppgrederat med avstängning möjlighet per stam)
- 2022** ● Säkerhetsdörrar och postboxar
- 2023** ● Ny underhållsplan
Byte av taggar (passersystemet)
- 2024** ● Fasad, mjukfog (diverse reparationer)
Byte av spillvattenledningar i källaren
Grind/Port (målning, förbättringsarbeten entrén)
Läckage vid takfot (byte av vissa takpannor)
Balkonger, armering (vissa reparationer)
- 2025** ● Spolning av stammar
Byte av nödtelefoni i hissar (A och B-trappan) samt av hisslinor (A-trappan)
Förbättringsarbeten ventilation
Radonmätning
Kontroll skyddsrum

Planerade underhåll

- 2026** ● Fortsatta förbättringsarbeten med ventilation, inkl. OVK, och energibesparingar
 - Röklucka (byte)
 - Ev. byte av armaturer i trapphusen
 - Ev. förbättringar vid entré och på innergården (målningsarbeten, byte av plank, dörrar soprum m.m.)
 - Slamsugning brunn
 - Hissmotorer
 - Slam- och bensinavskiljare - spolning
- 2026-2027** ● Lekplatsbesiktning
- 2027** ● Dammbinda betonggolvs garage
 - Förstudie dränering
- 2028** ● För 2028 och framåt, se underhållsplan (finns på brfharen16.se, styrelsen utgår från denna men gör kontinuerliga omprioriteringar efter behov)

Avtal med leverantörer

Fastighetsjour enligt lista	Örestads bevakning
Fastighetsförvaltning av bostadsrättsföreningar, hyresförhandlingar och juridik	Nabo
Fastighetsservice	Lars Hansson i Skåne AB
Internet	Bahnhof
Källsortering	Ohlssons AB
Klottersanering inkl skyddsvax	SaneringsCompaniet
OVK, rensning kanaler, funktionskontroll röklucka.	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

Efter att flera större underhållsarbeten utförts 2024 var 2025 ett lugnare år när det gäller sådant arbete. Flera förbättringsarbeten och besiktningar har dock genomförts, bland annat pågår ett större arbete med ventilationsförbättringar och energibesparingar. Vidare har såväl stamspolning som radonmätning utförts med gott resultat; stammarna ser fina ut och något radon har inte uppmätts. Härutöver har hissarna reparerats och nödtelefonin i dessa har bytts ut.

Styrelsen har också haft stort fokus på föreningens ekonomi, som tack vare sjunkande och omförhandlade räntor har förbättrats avsevärt (se vidare nedan). 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

Avgifterna för bostadsrätterna höjdes med två procent från och med februari 2025. Detta för att möta högre priser, framför allt för el och fjärrvärme. Hyrorna för föreningens hyresrätter höjdes med 4,9 procent den 1 januari 2025.

Under 2025 inföll villkorsändringsdag för flera av föreningens större lån. Styrelsen lät upphandla dessa för att få en så låg räntekostnad som möjligt. Utfallet blev att föreningen, under sommaren och hösten, flyttade lånen till SEB. Två lån om drygt tolv miljoner kronor vardera är nu bundna under två respektive tre år. Vidare ligger två lån, om ca 5,7 miljoner kronor vardera, rörligt. Styrelsen har för avsikt att flytta även ett sista lån som ligger kvar i tidigare bank men som är bundet till hösten 2026. Bytet av bank har inneburit en betydande besparing för föreningen. Räntekostnaderna beräknas bli drygt 100 000 kr lägre per år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Se ovan angående flytt av lån.

Byte av revisor till BoRevision i Sverige AB.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året hanterat ett antal försäkringsärenden, juridiska ärenden, byggnadsundersökningar eller liknande. Även under 2025 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 2025 har styrelsen hanterat en stor mängd e-postdiskussioner.

Styrelsen vill avslutningsvis tacka för detta år. Vi ser fram emot ett fortsatt gott samarbete under 2026. 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 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 177 184	3 088 044	2 988 528	2 759 262
Resultat efter fin. poster	-921 113	-931 063	-996 056	-1 344 445
Soliditet (%)	53	54	54	54
Yttre fond	3 088 467	2 553 467	2 310 844	1 775 844
Taxeringsvärde	91 192 000	91 305 000	91 305 000	91 305 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	767	751	738	666
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,6	58,1	57,9	57,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	20 144	20 296	20 412	20 510
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 608	12 703	12 775	15 624
Sparande / kvm totalyta, kr	36	18	78	-64
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	42	44	84
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	84	79	79	82
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	37	33	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	167	158	157	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	2,97	2,61	2,21
Räntekänslighet (%)	26,27	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.

Uppllysning 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 hyresrätter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	60 985 244	-	-	60 985 244
Upplåtelseavgifter	5 720 115	-	-	5 720 115
Fond, yttre underhåll	2 553 467	-	535 000	3 088 467
Balanserat resultat	-11 755 354	-931 063	-535 000	-13 221 417
Årets resultat	-931 063	931 063	-921 113	-921 113
Eget kapital	56 572 409	0	-921 113	55 651 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 221 417
Årets resultat	-921 113
Totalt	-14 142 530

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	535 000
Balanseras i ny räkning	-14 677 530
	-14 142 530

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 177 184	3 084 141
Övriga rörelseintäkter	3	1 390	3 903
Summa rörelseintäkter		3 178 574	3 088 044
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 510 763	-1 246 753
Övriga externa kostnader	8	-166 984	-234 675
Personalkostnader	9	-113 182	-112 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 057 800	-1 001 496
Summa rörelsekostnader		-2 848 729	-2 595 238
RÖRELSERESULTAT		329 846	492 805
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 280	20 999
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 259 239	-1 444 867
Summa finansiella poster		-1 250 959	-1 423 868
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-921 113	-931 063
ÅRETS RESULTAT		-921 113	-931 063

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	102 160 515	103 218 315
Summa materiella anläggningstillgångar		102 160 515	103 218 315
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 160 515	103 218 315
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	24 337
Övriga fordringar	12	2 107 160	2 359 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	124 663	69 280
Summa kortfristiga fordringar		2 231 823	2 453 564
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 231 823	2 453 564
SUMMA TILLGÅNGAR		104 392 338	105 671 879

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 705 359	66 705 359
Fond för yttre underhåll		3 088 467	2 553 467
Summa bundet eget kapital		69 793 826	69 258 826
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 221 417	-11 755 354
Årets resultat		-921 113	-931 063
Summa ansamlad förlust		-14 142 530	-12 686 417
SUMMA EGET KAPITAL		55 651 296	56 572 409
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	23 765 000	12 676 842
Summa långfristiga skulder		23 765 000	12 676 842
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	24 359 460	35 811 368
Leverantörsskulder		253 809	107 477
Skatteskulder		5 696	3 160
Övriga kortfristiga skulder		13 506	11 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	343 571	489 230
Summa kortfristiga skulder		24 976 042	36 422 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 392 338	105 671 879

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	329 846	492 805
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 057 800	1 001 496
	1 387 646	1 494 301
Erhållen ränta	8 280	20 999
Erlagd ränta	-1 417 528	-1 478 728
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-21 602	36 572
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 460	44 265
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	163 611	-22 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110 549	58 212
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 197 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 197 500
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	24 125 000	0
Amortering av lån	-24 488 750	-275 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-363 750	-275 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-253 201	-1 414 288
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 351 470	3 765 758
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 098 269	2 351 470

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Haren 16 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

Stomme och grund	1,23 %
Byggnad	1,23 - 5,00 %
Stamledningar VA	5,00 - 10,00 %
Stamledningar Värme	5,00 %
EI	10,00 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 798 351	1 763 069
Hysesintäkter, bostäder	1 089 171	1 033 945
Hysesintäkter, p-platser	240 279	235 064
Kabel-TV/Bredband	53 748	51 948
Intäktssreduktion	-8 424	-8 424
Övriga intäkter	4 059	8 539
Summa	3 177 184	3 084 141

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 390	3 903
Summa	1 390	3 903

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	145 097	141 881
Besiktning och service	116 415	53 846
Städning	7 263	6 563
Övrigt	10 615	11 921
Snöskottning	8 490	12 256
Summa	287 879	226 466

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	339 815	174 252
Summa	339 815	174 252

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	172 219	161 501
Uppvärmning	320 850	299 681
Vatten	143 881	141 438
Sophämtning	45 294	49 170
Summa	682 244	651 790

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 734	41 656
Kabel-TV	37 298	37 021
Bredband	45 809	43 839
Fastighetsskatt	73 984	71 730
Summa	200 825	194 246

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 302	4 424
Övriga förvaltningskostnader	53 956	48 549
Juridiska kostnader	23 494	103 290
Revisionsarvoden	25 000	20 000
Kameral förvaltning	61 232	58 412
Summa	166 984	234 675

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	89 196	85 947
Sociala avgifter	23 986	26 367
Summa	113 182	112 314

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 259 239	1 444 229
Övriga räntekostnader	0	638
Summa	1 259 239	1 444 867

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	111 107 244	109 909 744
Årets inköp	0	1 197 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 107 244	111 107 244
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 888 929	-6 887 433
Årets avskrivning	-1 057 800	-1 001 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 946 729	-7 888 929
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	102 160 515	103 218 315
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 664 398</i>	<i>50 664 398</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 192 000	41 305 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	50 000 000
Summa	91 192 000	91 305 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 609	8 477
Skattefordringar	282	0
Nabo Klientmedelskonto	1 040 121	1 265 027
Borgo	1 058 148	1 086 443
Summa	2 107 160	2 359 947

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 156	8 489
El	19 195	17 998
Försäkringspremier	48 630	3 485
Kabel-TV	9 482	9 315
Bredband	12 186	11 420
Förvaltning	18 014	18 573
Summa	124 663	69 280

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	1,95 %	12 676 842	12 712 450
Stadshypotek	2025-07-30	2,77 %		24 218 750
Stadshypotek	2025-10-30	3,17 %		5 778 505
Stadshypotek	2025-10-30	3,17 %		5 778 505
SEB	2028-07-28	2,76 %	12 002 500	
SEB	2027-07-28	2,59 %	12 002 500	
SEB	2026-10-28	2,39 %	11 442 618	
Summa			48 124 460	48 488 210
Varav kortfristig del			24 359 460	35 811 368

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 746 420 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 818	4 508
Uppvärmning	41 784	39 738
Utgiftsräntor	14 581	172 870
Vatten	13 984	11 986
Förutbetalda avgifter/hyror	264 905	257 566
Beräknat revisionsarvode	3 499	2 562
Summa	343 571	489 230

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	61 778 713	61 778 713

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgiften oförändrad under 2026. Styrelsen följer dock den ekonomiska utvecklingen löpande och beslutet kan komma att omprövas. I skrivande stund pågår fortfarande förhandlingar med Hyresgästföreningen om 2026 års hyror för de hyresgäster som bor i föreningen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-05.

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

Malmö kommun, Skåne län

Anton Håkan 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.

BoRevision i Sverige AB
Valon Gashi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 16:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.03.2026 09:20

DOCUMENT ID:

BypS0Wut-l

ENVELOPE ID:

r1g2HA-ut-x-BypS0Wut-l

DOCUMENT NAME:

Brf Haren 16, 769617-4064 - Årsredovisning 2025.pdf
19 pages

SHA-512:

e40e6c733626aabeac5b1b835846438fe3512acf65fe6fa
0f7e62e67f1b02ab1a2a6479f1680dac0c3b180643de50
ac9d5534f50c3cbf2cd897ec09851421cb8

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
1. JACOB DAHLQVIST [redacted] [redacted]	Signed Authenticated	06.03.2026 14:08 06.03.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID P: 94.191.137.216
2. Anton Håkan Dahllöf [redacted] [redacted]	Signed Authenticated	06.03.2026 18:13 06.03.2026 18:11	eID Low	Swedish BankID P: 104.28.31.66
3. LARS HENRIK SJÖBERG [redacted] [redacted]	Signed Authenticated	06.03.2026 18:20 06.03.2026 18:20	eID Low	Swedish BankID P: 155.4.131.236
4. SUSANNA TARASCO [redacted] [redacted]	Signed Authenticated	07.03.2026 09:57 07.03.2026 09:51	eID Low	Swedish BankID P: 93.128.180.167
5. Leif Thomas Olsson [redacted] [redacted]	Signed Authenticated	08.03.2026 18:41 08.03.2026 18:37	eID Low	Swedish BankID P: 93.128.180.77
6. VALON GASHI [redacted] [redacted]	Signed Authenticated	09.03.2026 16:40 09.03.2026 16:35	eID Low	Swedish BankID P: 212.247.98.118

* 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 16, org.nr. 769617-4064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Haren 16 för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Haren 16 för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 16:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.03.2026 09:20

DOCUMENT ID:

rk-arRWdtZe

ENVELOPE ID:

H12SR-uF-x-rk-arRWdtZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Haren 16.pdf

2 pages

SHA-512:

0a7c8d1564524305951f024057d68dc729f2b76c563932
b873b2d5dcbbc2d688af8ecc5201e34e5419a9b82915ca
8e436532bbd44c81f3a44c153ce3ee3ea41e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	09.03.2026 16:40	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.03.2026 16:35	Low	IP:

* 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

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

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