



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 227 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 698 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 254 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 756 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Haken i Ramnäs

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
227 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 698 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
254 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
756 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Haken i Ramnäs med säte i Surahammar org.nr. 778000-0795 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Surahammar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ramnäs Kyrkby 1:132	1957-01-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	p-platser (varav 6 med motorvärmare)	0
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 386
3	lokaler (hyresrätt)	169
1	förråd	60
20	garageplatser	358
Totalt 108 objekt		3 973

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 42 st 2 rok, 11 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Högberg	Ordförande
Linus Pichler	Vice ordförande
Riitta Högberg	Sekreterare
Susanne Nilsson	Ledamot
Rickard Torén	Ledamot
Inger Liljenberg	Suppleant
Kristofer Lindholm	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Nilsson, Rickard Torén, Riitta Högberg samt suppleant Kristoffer Lindholm.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Högberg och Linus Pichler.

Revisorer har varit: Marianne Berdhensen med Marita Lindström som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Per Högberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03 i föreningslokalen. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2024-10-22. På stämman deltog 17 st röstberättigade medlemmar. Frågan som behandlades var val av revisor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-24.

Ekonomi: styrelsen bedömer föreningens ekonomi som stabil trots ökade kostnader för drift och låneräntor. För att följa kostnadsökningarna kommer det ev. en höjning även inför 2026 på 3-5 %.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Stam- och badrumsrenovering
2003	Målning trapphus och tvättstuga
2007	Lägenhetsdörrar, postboxar, låssystem
2008	Byte till energifönster
2008	Omläggning tak
2008	Uppsättning balkonger på ettor
2019	Byte takfläktar
2019	Fiberinstallation
2020	Balkongrenovering
2021	Motorvärmare 6 st
2022	Totalrenovering kallgaragen
2023	Solceller
2023	Energideklaration

Under året har föreningen bytt ut garageportarna till varmgaragen, renoverat tvättstugans golv och väggar samt målat källargångarna på Dammvägen.

Föreningen har även köpt in en kraftfull maskin till gräsklippning och plogning. Detta innebär att föreningen själva kan utföra all plogning själva.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Dränering av grunden runt 9c samt målning av trapphusen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Under året har medlemmarna fått minnesanteckningar efter medlemsmötena som hållits på vår och höst. Styrelsen informerar där om vad som är aktuellt och vad som planeras.

Föreningen har en gemensam e-postadress: brf.haken@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	227	184	215	182	-7
Skuldsättning, kr/kvm	1 698	1 769	1 584	1 654	1 724
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 992	2 076	1 858	1 940	2 023
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	254	243	227	209	193
Årsavgifter, kr/kvm	756	742	711	691	674
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	94	95	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	729	670	640	623	612
Nettoomsättning, tkr	2 724	2 656	2 537	2 471	2 421
Resultat efter finansiella poster, tkr	440	127	343	214	-2 236
Soliditet, %	15	10	10	5	2

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	94 835	0	0	94 835
Upplåtelseavgifter, kr	9 110	0	0	9 110
Underhållsfond, kr	437 105	0	291 426	728 531
S:a bundet eget kapital, kr	541 050	0	291 426	832 476
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	191 884	127 070	-291 426	27 528
Årets resultat, kr	127 070	-127 070	439 542	439 542
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	318 954	0	148 116	467 070
S:a eget kapital, kr	860 004	0	439 542	1 299 546

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 422 000 kr samt ianspråktagande skett med 130 574 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	318 954
Årets resultat, kr	439 542
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	758 496

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-422 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	130 574
Balanseras i ny räkning, kr	467 070

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 723 634	2 655 288
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 647	66 120
Summa Rörelseintäkter		2 895 281	2 721 408

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 609 198	-1 890 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 649	-40 888
Personalkostnader	Not 6	-181 911	-169 737
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-331 222	-260 329
Summa Rörelsekostnader		-2 195 981	-2 361 134

Rörelseresultat

699 301 **360 274**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 368	42 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-299 127	-276 075
Summa Finansiella poster		-259 758	-233 204

Resultat efter finansiella poster

439 542 **127 070**

Resultat före skatt

439 542 **127 070**

Årets resultat

439 542 **127 070**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	6 358 972	6 690 194
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	280 304	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 639 276	6 690 194
Summa Anläggningstillgångar		6 639 276	6 690 194

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 781	1 313
Aktuell skattefordran		1 181	1 181
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 817 125	2 129 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 466	27 490
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 933 553	2 159 059

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	98 046	96 385
<i>Summa Kassa och bank</i>		98 046	96 385

Summa Omsättningstillgångar**2 031 599** **2 255 444****Summa Tillgångar****8 670 875** **8 945 638**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	103 945	103 945
Fond för yttre underhåll	728 531	437 105
Summa Bundet eget kapital	832 476	541 050

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	27 528	191 884
Årets resultat	439 542	127 070
Summa Fritt eget kapital	467 070	318 954

Summa Eget kapital

1 299 546

860 004

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 675 864	2 655 000
Summa Långfristiga skulder		4 675 864	2 655 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 070 656	4 372 176
Leverantörsskulder		258 699	178 329
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	24 650	11 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	341 460	868 396
Summa Kortfristiga skulder		2 695 465	5 430 634

Summa Skulder

7 371 329

8 085 634

Summa Eget kapital och skulder

8 670 875

8 945 638

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 699 301 360 274

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 331 222 260 329

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **331 222 260 329**

Erhållen ränta 39 368 42 871

Erlagd ränta -312 898 -266 760

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

756 993 396 714

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -85 330 -61 257

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -419 878 471 020

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-505 208 409 763**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

251 785 806 477

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -280 304 -1 139 047

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-280 304 -1 139 047**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -280 656 737 504

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-280 656 737 504**

Årets kassaflöde

-309 175 404 934

Likvida medel vid årets början **2 056 368 1 651 434**

Likvida medel vid årets slut **1 747 193 2 056 368**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 076 504 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 369 640	2 319 986
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	191 520	191 235
	Hyror lokaler	8 250	28 350
	Hyror garage och parkeringsplatser	109 240	103 530
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	21 600	0
	Övriga primära intäkter	30 004	18 349
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 730 254	2 661 450
	Hysesbortfall	-6 620	-6 162
	<i>Summa</i>	-6 620	-6 162
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 723 634	2 655 288

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	160 181	0
	Övriga sekundära intäkter	11 466	66 120
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	171 647	66 120

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-50 236	-70 951
	Snö och halk-bekämpning	-1 275	-13 388
	Reparationer	-58 971	-22 133
	Planerat underhåll	-130 574	-345 212
	Försäkringsskador	0	-144 812
	EI	-205 675	-305 757
	Uppvärmning	-637 363	-538 110
	Vatten	-165 278	-120 943
	Sophämtning	-73 319	-61 889
	Fastighetsförsäkring	-77 657	-73 613
	Kabel-TV och bredband	-108 360	-81 491
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-20 511	-20 511
	Förvaltningsavtalskostnader	-79 980	-91 371
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 609 198	-1 890 181

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 622	-1 784
	Administrationskostnader	-57 193	-35 966
	Föreningsverksamhet	-7 421	-615
	Övriga förvaltningskostnader	-4 413	-2 523
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-73 649	-40 888
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-49 800	-44 600
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-10 688	-7 502
	Löner och övriga ersättningar	-79 398	-81 117
	Sociala avgifter	-34 745	-34 309
	Pensionskostnader och förpliktelser	-416	4 697
	Övriga personalkostnader	-1 864	-1 906
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-181 911	-169 737
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-312 535	-260 329
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-18 687	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-331 222	-260 329
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	35 178	38 380
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 191	4 491
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	39 368	42 871
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-297 923	-275 400
	Övriga räntekostnader	-1 204	-675
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-299 127	-276 075

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 049 233	14 910 186
	Ingående anskaffningsvärde mark	60 000	60 000
	Årets investeringar	0	1 139 047
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 109 233	16 109 233
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 419 039	-9 158 710
	Årets avskrivningar	-312 535	-260 329
	Återförda avskrivningar	18 687	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 712 887	-9 419 039
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 396 346	6 690 194
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 524 000	4 524 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	256 000	256 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 163 000	1 163 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	89 000	89 000
	<i>Summa</i>	6 032 000	6 032 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 974 700	8 974 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 974 700	8 974 700
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	280 304	0
	Årets avskrivningar	-18 687	0
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	18 687	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	280 304	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	280 304	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 649 147	1 959 983
	Övriga fordringar	167 978	169 092
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 817 125	2 129 075
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank placeringskonto	98 046	96 385
	<i>Summa Kassa och bank</i>	98 046	96 385

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,65%	2026-10-09	2 461 000	72 000
Swedbank	4,45%	2026-11-25	825 000	100 000
Swedbank	1,56%	2025-06-18	1 830 000	40 000
Swedbank	3,36%	2027-09-24	1 630 520	68 656
			6 746 520	280 656
Långfristig del			4 675 864	
Nästa års amortering av långfristig skuld			240 656	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 830 000	
Kortfristig del			2 070 656	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			280 656	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 122 624	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,11%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 913	0
Källskatt	18 693	11 203
Övriga kortfristiga skulder	3 044	530
<i>Summa Övriga skulder</i>	24 650	11 733

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	216 727	208 655
Upplupna räntekostnader	22 841	36 612
Övriga upplupna kostnader	101 892	623 129
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	341 460	868 396

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Ramnäs 2025-05-25



Eva Högberg



Linus Pichler



Rickard Torén



Susanne Nilsson



Riitta Högberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-09



Marianne Bertheussen
Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i brf Haken

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsen förvaltning i bostadsrättsföreningen Haken, Ramnäs Kyrkby 1:132, för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingar och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ramnäs 2025-05-09



Marianne Bertheussen

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.