

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Haren 3

ÅRSREDOVISNING 2024



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAREN 3

789200-1442

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAREN 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att uppföra, besitta och förvalta bostadshus i Sköns köping samt att i föreningen tillhöriga hus åt sina medlemmar eller vissa bland dem upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Medlemsinformation

Föreningen består av åtta medlemslägenheter , 576 kvm.

Styrelsen

Christina Lovén	Ordförande
Maria Dahln Widén	Ledamot
Robin Sundqvist	Ledamot

Maria Avander Sjölund	Suppleant
Anne Lindgren	Suppelant

Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Sundsvall Haren 2	1960	Värdeår 1959
Sundsvall Haren 3	1960	Värdeår 1959

Fastigheten består av två bostadshus med 4 bostäder i vardera belägna på Harstigen 4 och 6.

Objektstyp	Antal	Area
3 rum och kök	8 st	576 kvm
<u>Garage</u>	<u>4 st</u>	<u>72 kvm</u>
		648 kvm

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	414	389	0
Resultat efter finansiella poster	41	8	0
Soliditet (%)	10,9	9,6	10,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	691	650	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 329	4 425	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 870	4 978	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	211	93	0
Räntekänslighet (%)	7,0	7,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	146	250	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,1	96,3	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 064	51 694	135 968	69 267	8 111	310 104
Disposition av föregående års resultat:				8 111	-8 111	0
Årets resultat					40 748	40 748
Belopp vid årets utgång	45 064	51 694	135 968	77 378	40 748	350 852

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	77 378
årets vinst	40 748
	118 126
disponeras så att i ny räkning överföres	118 126
	118 126

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	414 000	388 801
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		414 000	388 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-183 389	-251 101
Övriga externa kostnader		-7 849	-2 659
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-95 775	-52 356
Summa rörelsekostnader		-287 013	-306 116
Rörelseresultat		126 987	82 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		284	270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 523	-74 844
Summa finansiella poster		-86 239	-74 574
Resultat efter finansiella poster		40 748	8 111
Resultat före skatt		40 748	8 111
Årets resultat		40 748	8 111

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	2 969 204	2 268 417
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	437 500
Summa materiella anläggningstillgångar		2 969 204	2 705 917
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		2 969 204	2 705 917
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		27 695	15 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 061	23 385
Summa kortfristiga fordringar		51 756	38 413
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		194 283	496 626
Summa kassa och bank		194 283	496 626
Summa omsättningstillgångar		246 039	535 039
SUMMA TILLGÅNGAR		3 215 243	3 240 956

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		45 064	45 064
Förlagsinsatser		51 694	51 694
Fond för yttre underhåll		135 968	135 968
Summa bundet eget kapital		232 726	232 726

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		77 378	69 267
Årets resultat		40 748	8 111
Summa fritt eget kapital		118 126	77 378
Summa eget kapital		350 852	310 104

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 740 301	2 464 756
Summa långfristiga skulder		1 740 301	2 464 756

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		1 064 915	402 508
Leverantörsskulder		13 268	0
Skatteskulder		-11 002	0
Övriga skulder		6 745	14 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 164	49 434
Summa kortfristiga skulder		1 124 090	466 096

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 215 243

3 240 956

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		126 987	82 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		95 775	52 356
Erhållen ränta		284	270
Erlagd ränta		-86 077	-74 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		136 969	60 467
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 343	6 892
Förändring av leverantörsskulder		13 268	0
Förändring av kortfristiga skulder		-18 127	-185 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten		118 767	-118 261
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-359 062	-519 118
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-359 062	-519 118
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	776 174
Amortering av lån		-62 048	-148 899
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-62 048	627 275
Årets kassaflöde		-302 343	-10 104
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		496 626	506 730
Likvida medel vid årets slut		194 283	496 626

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaderna skrivs av på 50år och därefter utförda fastighetsförbättringar på 10-50 år.

Markvärde är inte föremål för avskrivning.

Maskiner skrivs av på 5 år.

Not Ställda säkerheter

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	398 000	374 400
Hyror garage och parkeringsplatser	16 000	14 400
	<hr/> 414 000	<hr/> 388 800

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 699 351	2 617 733
Inköp	796 562	81 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<hr/> 3 495 913	<hr/> 2 699 351
Ingående avskrivningar	-430 934	-378 579
Årets avskrivningar	-95 775	-52 355
Utgående ackumulerade avskrivningar	<hr/> -526 709	<hr/> -430 934
Utgående redovisat värde	<hr/> 2 969 204	<hr/> 2 268 417

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 595	105 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 595	105 595
Ingående avskrivningar	-105 595	-105 594
Årets avskrivningar		-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 595	-105 595
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	437 500	0
Inköp		437 500
Omklassificeringar	-437 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	437 500
Utgående redovisat värde	0	437 500

Not 6 Fastighetslån

	Ränta %	Bundet till	2024-12-31
Låneinstitut			
Stadshypotek	1,66	2025-03-01	166 500
Stadshypotek	2,29	2027-03-01	660 322
Stadshypotek	4,22	2025-09-30	122 705
Stadshypotek	1,66	2025-03-01	166 500
Stadshypotek	4,32	2025-09-30	122 705
Stadshypotek	1,49	2025-12-30	460 849
Stadshypotek	4,93	2026-06-30	765 175
Stadshypotek	3,90	2026-06-01	170 230
Stadshypotek	3,90	2026-06-01	170 230
Stadshypotek	1,55		0
			2 805 216

Under kommande räkenskapsår villkorsändras eller förfaller till slutbetalning en summa av 1 064 915 kr.

Sundsvall 11 15 2025

Christina Lovén

Christina Lovén
Ordförande



Robin Sundqvist
Ledamot

Maria Dahlin Windén

Maria Dahlin Windén
Ledamot

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se