



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 196 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 627 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 266 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 777 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Brf Haken i Ramnäs

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
196 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

Inte tillgänglig

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 627 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
266 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
777 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 Lf Berglsagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	p-platser (varav 7 mv, 2 laddhybrid, 2 gästplatser)	0
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 386
3	lokaler (hyresrätt)	169
1	förråd	60
20	garageplatser (10 kall/10 varm)	358
Totalt 111 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
Marita Lindström	Ledamot
Rickard Torén	Ledamot
Inger Liljenberg	Suppleant
Gunnar Hermansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Marita Lindström, Eva Högberg och Linus Pichler samt suppleanterna Inger Liljenberg och Gunnar Hermansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Marianne Berdhenssen, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Per Högberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10 i föreningslokalen. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2025-10-21 där beslut om bergvärme togs, 17 st röstberättigade medlemmar deltog.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 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 under året.

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 målat trapphusen och fräschat upp tvättstugan sam renoverat wc i tvättstugan. Dränering har utförts på del av fastigheten samt installerat två stycken hybridladdare. Föreningen har bytt tjänsteleverantör från Allente till Telia så nu finns både TV och bredband.

Samtliga huvudsäkringar har bytts ut till lägenheterna och en kontroll samt renovering har utförts på hållarna till huvudsäkringarna.

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

Under 2026 ska bergvärme installeras, del av tak ska bytas och solceller ska utökas samt inköp av batteri. Miljöbod ska byggas enligt nya kraven samt installation av fyra stycken elbilsladdare.

Nio stycken balkonger som ej renoverades 2020 ska besiktigas.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

Under året har medlemsmöten hållits på vår/höst och minnesanteckningar har delats ut. En städdag har hållits under våren.

En studiecirkel om krisberedskap har skapats under året.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	196	227	184	215	182
Skuldsättning, kr/kvm	1 627	1 698	1 769	1 584	1 654
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 910	1 992	2 076	1 858	1 940
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	266	254	243	227	209
Årsavgifter, kr/kvm	777	756	742	711	691
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	88	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	712	729	670	640	623
Nettoomsättning, tkr	2 812	2 724	2 656	2 537	2 471
Resultat efter finansiella poster, tkr	-338	440	127	343	214
Soliditet, %	12	15	10	10	5

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på större underhåll som utförts under året. Åtgärderna är av periodiskt karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varav underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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	728 531	0	-356 285	372 246
S:a bundet eget kapital, kr	832 476	0	-356 285	476 191
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	27 528	439 542	356 285	823 355
Årets resultat, kr	439 542	-439 542	-338 455	-338 455
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	467 070	0	17 830	484 900
S:a eget kapital, kr	1 299 546	0	-338 455	961 091

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 422 000 kr samt ianspråktagande skett med 778 285 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	467 070
Årets resultat, kr	-338 455
Reservation till underhållsfond, kr	-422 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	778 285
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	484 900

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	484 900

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 812 081	2 723 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 902	171 647
Summa Rörelseintäkter		2 827 983	2 895 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 324 126	-1 609 198
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 052	-73 649
Personalkostnader	Not 6	-190 988	-181 911
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-340 565	-331 222
Summa Rörelsekostnader		-2 948 731	-2 195 981
Rörelseresultat		-120 748	699 301
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 579	39 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-223 286	-299 127
Summa Finansiella poster		-217 707	-259 758
Resultat efter finansiella poster		-338 455	439 542
Resultat före skatt		-338 455	439 542
Årets resultat		-338 455	439 542

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	6 065 124	6 377 659
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	233 587	261 617
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 298 711	6 639 276
Summa Anläggningstillgångar		6 298 711	6 639 276

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 781
Aktuell skattefordran		0	1 181
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 532 160	1 817 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 916	112 466
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 649 077	1 933 553
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	98 271	98 046
<i>Summa Kassa och bank</i>		98 271	98 046
Summa Omsättningstillgångar		1 747 348	2 031 599
Summa Tillgångar		8 046 059	8 670 875

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	103 945	103 945
Fond för yttre underhåll	372 246	728 531
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	476 191	832 476
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	823 355	27 528
Årets resultat	-338 455	439 542
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	484 900	467 070
Summa Eget kapital	961 091	1 299 546

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 143 243 208	4 675 864
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	3 243 208	4 675 864
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 222 656	2 070 656
Leverantörsskulder	225 247	258 699
Skatteskulder	4 214	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 1523 459	24 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16366 184	341 460
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	3 841 760	2 695 465
Summa Skulder	7 084 968	7 371 329
Summa Eget kapital och skulder	8 046 059	8 670 875

Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-120 748	699 301
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	340 565	331 222
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	340 565	331 222
Erhållen ränta	5 579	39 368
Erlagd ränta	-227 508	-312 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 112	756 993
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	136 545	-85 330
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 483	-419 878
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	135 062	-505 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 950	251 785
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-280 304
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-280 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-280 656	-280 656
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280 656	-280 656
Årets kassaflöde	-147 706	-309 175
Likvida medel vid årets början	1 747 193	2 056 368
Likvida medel vid årets slut	1 599 487	1 747 193



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.

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 markanläggningar: 20 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 kr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 440 824	2 369 640
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	191 520	191 520
	Hyror lokaler	9 456	8 250
	Hyror garage och parkeringsplatser	127 300	109 240
	Hyror övrigt	22 680	21 600
	Övriga primära intäkter	30 943	30 004
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 822 723	2 730 254
	Hysesbortfall	-10 642	-6 620
	<i>Summa</i>	-10 642	-6 620
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 812 081	2 723 634

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	160 181
	Övriga sekundära intäkter	15 902	11 466
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	15 902	171 647
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-152 216	-130 216
	Snö och halk-bekämpning	0	-1 275
	Reparationer	-63 228	-58 971
	Planerat underhåll	-778 285	-130 574
	El	-181 434	-205 675
	Uppvärmning	-723 782	-637 363
	Vatten	-153 080	-165 278
	Sophämtning	-84 494	-73 319
	Fastighetsförsäkring	-80 370	-77 657
	Kabel-TV och bredband	-99 330	-108 360
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-7 906	-20 511
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 324 126	-1 609 198
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 112	-4 622
	Administrationskostnader	-43 662	-57 193
	Föreningsverksamhet	-4 914	-7 421
	Övriga förvaltningskostnader	-3 364	-4 413
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-93 052	-73 649

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-55 750	-49 800
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-29 508	-10 688
	Löner och övriga ersättningar	-61 123	-79 399
	Sociala avgifter	-37 908	-34 745
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-416
	Övriga personalkostnader	-1 700	-1 864
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-190 988	-181 911
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-312 535	-312 535
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-28 030	-18 687
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-340 565	-331 222
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 122	35 178
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 457	4 191
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 579	39 368
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-222 579	-297 923
	Övriga räntekostnader	-707	-1 204
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-223 286	-299 127

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 049 233	16 049 233
	Ingående anskaffningsvärde mark	60 000	60 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 109 233	16 109 233
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 731 574	-9 419 039
	Årets avskrivningar	-312 535	-312 535
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 044 109	-9 731 574
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 065 124	6 377 659
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 600 000	4 524 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	304 000	256 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 692 000	1 163 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	99 000	89 000
	<i>Summa</i>	7 695 000	6 032 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	280 304	0
	Årets investeringar	0	280 304
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	280 304	280 304
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 687	0
	Årets avskrivningar	-28 030	-18 687
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-46 717	-18 687
	<i>Utgående redovisat värde</i>	233 587	261 617

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 501 215

1 649 147

Övriga fordringar

30 945

167 978

*Summa Övriga fordringar***1 532 160****1 817 125****Not 13 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 2

98 271

98 046

*Summa Kassa och bank***98 271****98 046****Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Swedbank

3,36%

2027-09-24

1 561 864

68 656

Swedbank

3,36%

2028-06-07

1 790 000

40 000

Swedbank

3,65%

2026-10-09

2 389 000

72 000

Swedbank

4,45%

2026-11-25

725 000

100 000

6 465 864**280 656**

Långfristig del

3 243 208

Nästa års amortering av långfristig skuld

108 656

Lån som ska konverteras inom ett år

3 114 000

Kortfristig del

3 222 656

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

3,59%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld

3 173

2 913

Källskatt

16 217

18 693

Övriga kortfristiga skulder

4 069

3 044

*Summa Övriga skulder***23 459****24 650**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	237 766	216 727
	Upplupna räntekostnader	18 619	22 841
	Övriga upplupna kostnader	109 799	101 892
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	366 184	341 460

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-05.

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.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Brf Haken i Ramnäs, org.nr 778000-0795

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Haken i Ramnäs för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger en rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Ramnäs 260504

Marianne Bertheussen

Revisor Brf Haken i Ramnäs

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Haken i Ramnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Eva Högberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 10:36:18



Linus Pichler

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 12:29:35



Rickard Torén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 12:51:23



Riitta Högberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 10:46:17



Marita Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 11:56:29



Marianne Bertheussen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:06:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Haken i Ramnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Marianne Bertheussen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:08:14



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.

Kassaflödesanalys

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.