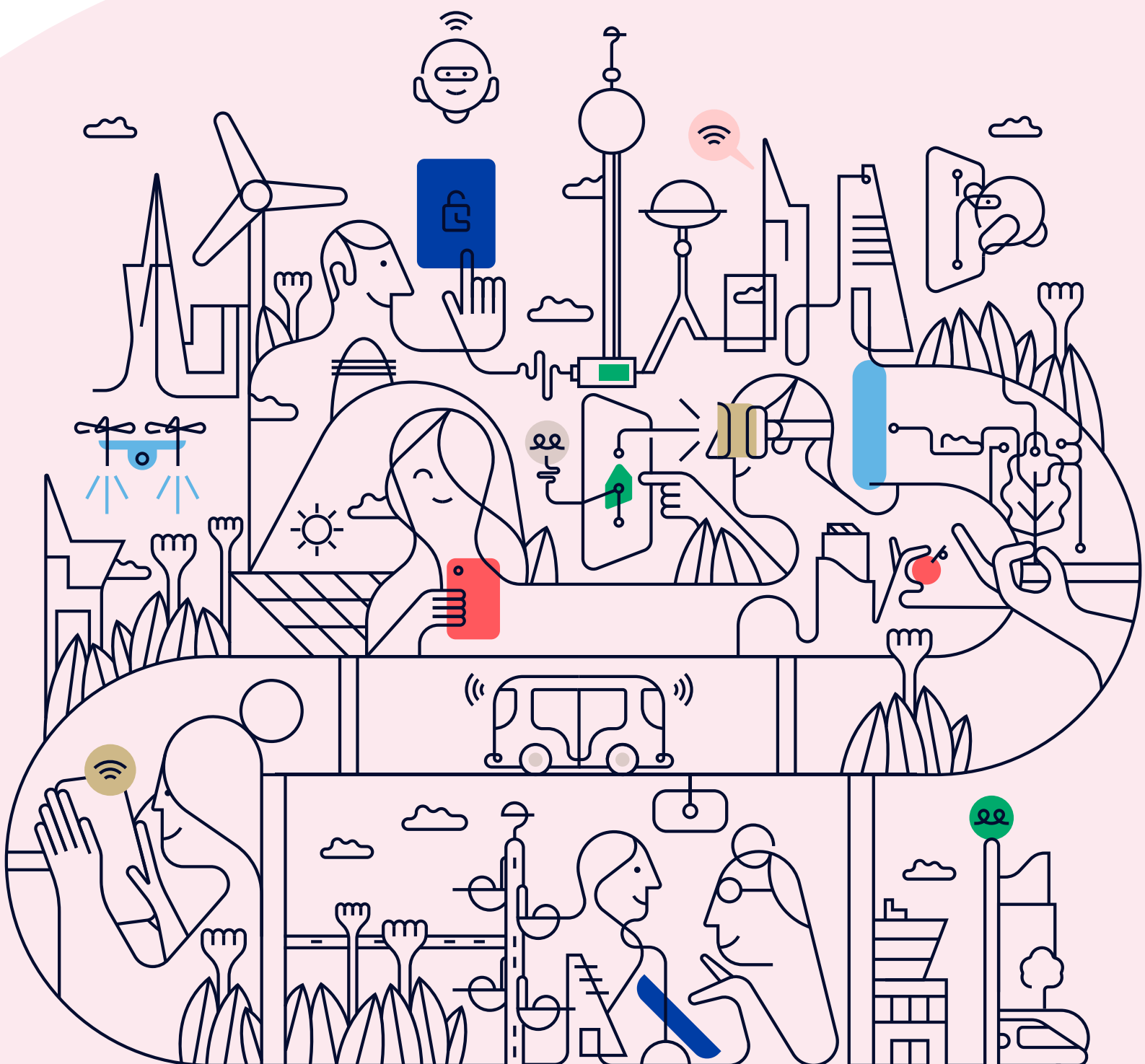




Välkommen till årsredovisningen för Brf Hönan 13

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. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-31 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
HÖNAN 13	2008	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 418 kvm och 4 lokaler om 186 kvm samt carport och garageytor på 589 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 193 kvm.

Styrelsens sammansättning

William Bernad Emil Nilsson	Ordförande
John Adrian Hagö	Styrelseledamot
Lars Petter Rasmusson	Styrelseledamot
Max Sebastian Reinhardt	Styrelseledamot
Jessica Söderberg	Suppleant
Konstantinos Nascos	Suppleant
Stina Maria Eriksson	Suppleant

Valberedning

Lukas Ädel

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ulrika Backenskiöld Auktoriserad revisor Baker Tilly MLT KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2008-2016** ● Fasad, tak, dörrar och innergård - Klart
- 2009** ● HL-Elservice anlitas för att dra in 3-fas in i fastigheten och proppskåpen byttes till automatsäkringar och med jordfelsbrytare - Klart
- 2010** ● Installerat fiber/bredband - Klart
- 2011** ● Inköp av ny elmangel o bord - Klart
Byte av tvättmaskiner och torktumlare - Klart
- 2012** ● Byggt nytt skyddsförråd i källaren - Klart
- 2014-2015** ● Relining av stammar, byte av serviceledning och byte av tappvatten och golvbrunnar - Klart
- 2015** ● Byte av garageport - Klart
Bytt värmeväxlare - Klart
- 2015-2016** ● Renoverat fasad, tak och balkonger - Klart
- 2015-2017** ● Bytt Fönster och balkongdörrar - Klart
- 2017-2019** ● Fasadrenovering i garagedfart - Klart
Persienmontage - Garantiarbete
- 2017-2020** ● Balkonginfästningar - Klart
- 2018** ● Plåtunderhåll på muren - Klart
- 2019** ● Elarbete i källarlocalerna - Klart

- 2019** ● Ventilation i källarlokalerna - Klart
- 2019-2020** ● Radonmätning - Klart
- 2020** ● Fasadrenovering i trappa B - Klart
Omförhandlat lån - Klart
Förnyat lokalavtal R Nilsson - Klart
Serviceavtal tvätt och torkmaskiner - Klart
Förnyade garageplatskontrakt - Klart
Energideklaration - Klart
- 2021** ● Dränering av fasad/markrenovering - Klart
Renovering torkrumsgolv - Klart
- 2023** ● Byte av en tvättmaskin
Service av garageport
Byte av röklucka trappa A
Installation av nya lampor i gemensamma ytor
Nya cykelställ i garage
Service av samtliga maskiner
- 2024** ● Buskar häckar och rabatter
Översyn taksmyg vid röklucka
Översyn trappuppgång trappa A (målning)
Översyn garage, ibland blött vid regn
Se över kopparn på fasaden, behövs nya skruvar så det sitter ordentligt
- 2025** ● Skapat ett till förråd som blir uthyrt 2026
Garageport uppgradering
Torkrummet har renoverats
- 2026** ● Renoverat styrelse rum blir uthyrt nu som kontor 2026

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av garage klart 2026
Betongprover på balkong kommer göras 2026
Elplatser garage
Omförhandling internet nu 105 kr per licens 1000/1000 mbts

Avtal med leverantörer

El	Eon
Internet	OwnIT
Städ	Wos Städ
Underhåll	Rikard Nilsson fastighetsservice

Övrig verksamhetsinformation

Vi har gjort en 1% höjning av avgifter, 50 kr ökning av parkeringsplatser, installerat elplatser till bilar, skapat 2 nya ytor för uthyrning, amorterat mycket på lån.

Hönan 13 har haft ett bra år med många förbättringar av huset men även en bättre ekonomisk ställning då vi gjort stora amortering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har renoverat ett gammalt pannrum som är tomt, det har nu blivit en yta vi kan hyra ut för ca 650 kr i månaden som förråd.

Vi har renoverat styrelserummet så det kan bli en kontorsyta vi kommer hyra ut för ca 1200-1500 ex moms i månaden. När vi har styrelsemöten används det fortfarande av styrelsen all annan tid av hyresgästen.

Amorterat över 800 000 kr på våra lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 med 1%.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga ändringar av avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 700 619	1 728 024	1 657 394	1 607 335
Resultat efter fin. poster	-23 757	149 127	19 564	349 041
Soliditet (%)	48	47	46	45
Yttre fond	1 019 404	1 037 349	921 124	724 038
Taxeringsvärde	34 316 000	32 802 000	30 152 000	32 802 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	972	970	970	970
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,9	79,6	80,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 468	9 065	9 454	9 518
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 476	5 861	6 113	6 155
Sparande / kvm totalyta, kr	185	240	193	307
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	28	29	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	80	92	80	73
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	46	33	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	152	166	143	137
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	2,41	2,19	-
Räntekänslighet (%)	8,71	9,35	9,75	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Brf Hönan 13 redovisade ett mindre minusresultat i år, främst till följd av investeringar i nya lokaler och förråd. Dessa investeringar belastar resultatet på kort sikt, men förväntas bidra till ökade intäkter framåt.

Föreningen har fortsatt relativt en god sparkvot, och denna bedöms bli högre nästa år när investeringarna börjar ge effekt. Dessutom har föreningen gjort stora amorteringar under året, vilket innebär lägre belåning och en starkare ekonomisk position framöver

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	20 415 142	-	-	20 415 142
Upplåtelseavgifter	1 436 060	-	-	1 436 060
Fond, yttre underhåll	1 037 349	-91 945	74 000	1 019 404
Balanserat resultat	-11 327 064	241 072	-74 000	-11 159 992
Årets resultat	149 127	-149 127	-23 757	-23 757
Eget kapital	11 710 614	0	-23 757	11 686 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 085 992
Årets resultat	-23 757
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 000
Totalt ansamlad förlust	-11 183 749

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	106 636
Balanseras i ny räkning	-11 077 113

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	1 700 620	1 728 024
Övriga rörelseintäkter	3	3 358	0
Summa rörelseintäkter		1 703 978	1 728 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-833 719	-705 386
Övriga externa kostnader	9	-184 207	-178 411
Personalkostnader	10	-173 376	-135 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 736	-323 736
Summa rörelsekostnader		-1 515 037	-1 342 962
RÖRELSERESULTAT		188 941	385 062
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 793	80 864
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-235 491	-316 799
Summa finansiella poster		-212 698	-235 935
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-23 757	149 127
ÅRETS RESULTAT		-23 757	149 127

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	22 325 731	22 649 467
Maskiner och inventarier	13	58 550	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 384 281	22 649 467
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 384 281	22 649 467
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 233	58 524
Övriga fordringar	14	1 687 231	1 378 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	56 905	88 010
Summa kortfristiga fordringar		1 771 369	1 524 986
Kassa och bank			
Kassa och bank		39 721	781 944
Summa kassa och bank		39 721	781 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 811 090	2 306 930
SUMMA TILLGÅNGAR		24 195 371	24 956 397

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 851 202	21 851 202
Fond för yttre underhåll		1 019 404	1 037 349
Summa bundet eget kapital		22 870 606	22 888 551
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 159 992	-11 327 064
Årets resultat		-23 757	149 127
Summa ansamlad förlust		-11 183 749	-11 177 937
SUMMA EGET KAPITAL		11 686 857	11 710 614
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	7 057 683
Summa långfristiga skulder		0	7 057 683
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 008 022	5 796 339
Leverantörsskulder		110 832	20 027
Övriga kortfristiga skulder		8 268	11 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	381 392	360 557
Summa kortfristiga skulder		12 508 514	6 188 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 195 371	24 956 397

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	188 941	385 062
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	323 736	323 736
	512 677	708 798
Erhållen ränta	22 793	80 864
Erlagd ränta	-235 491	-320 182
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	299 979	469 480
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	61 624	-99 256
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	108 731	31 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	470 334	401 257
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 550	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-846 000	-552 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-846 000	-552 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-434 216	-150 743
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 149 122	2 299 865
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 714 906	2 149 122

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hönan 13 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,74 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Maskiner	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 378 485	1 375 044
Hysesintäkter lokaler, moms	178 152	177 252
Hysesintäkter garage	102 292	100 650
Hysesintäkter garage, moms	26 100	25 800
Hysesintäkter p-plats, moms	7 200	7 200
Hysesintäkter förråd	4 020	4 020
Deb. fastighetsskatt, moms	936	1 080
Återvunna fordringar ej moms	0	28 267
Pantsättningsavgift	588	2 625
Överlåtelseavgift	1 470	5 252
Administrativ avgift	1 372	833
Öres- och kronutjämning	5	1
Summa	1 700 620	1 728 024

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	3 358	0
Summa	3 358	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	57 282	67 400
Fastighetsskötsel utöver avtal	41 065	25 692
Städning enligt avtal	49 920	26 024
Städning utöver avtal	1 524	7 219
Besiktningar	15 625	0
Brandskydd	8 922	31 011
Myndighetstillsyn	0	18 062
Gårdkostnader	15 447	777
Gemensamma utrymmen	2 011	6 603
Snöröjning/sandning	0	488
Serviceavtal	2 279	0
Förbrukningsmaterial	11 493	3 022
Summa	205 567	186 297

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	3 504	3 933
Dörrar och lås/porttele	1 939	7 571
VVS	4 875	0
Elinstallationer	3 866	0
Hissar	13 754	1 881
Summa	27 938	13 385

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	18 174	0
Gemensamma utrymmen	88 462	0
Elinstallationer	0	53 716
Summa	106 636	53 716

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	60 208	61 130
Uppvärmning	174 997	202 765
Vatten	98 767	100 760
Sophämtning/renhållning	21 317	23 899
Summa	355 289	388 554

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 996	-31 674
Kabel-TV	15 433	11 488
Bredband	34 324	25 980
Fastighetsskatt	56 536	57 140
Korr. fastighetsskatt	0	500
Summa	138 289	63 434

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	727	0
Juridiska åtgärder	2 435	0
Inkassokostnader	3 791	3 270
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	22 250	1 500
Revisionsarvoden extern revisor	44 397	86 250
Styrelseomkostnader	7 441	699
Fritids och trivselkostnader	3	425
Föreningskostnader	10 556	3 777
Förvaltningsarvode enl avtal	64 158	62 076
Överlåtelsekostnad	2 027	0
Pantsättningskostnad	869	0
Korttidsinventarier	1 896	6 300
Administration	18 728	14 114
Bostadsrätterna Sverige	4 930	0
Summa	184 207	178 411

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	131 925	103 051
Arbetsgivaravgifter	41 451	32 378
Summa	173 376	135 429

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	235 480	316 799
Dröjsmålsränta	11	0
Summa	235 491	316 799

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 300 621	27 300 621
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 300 621	27 300 621
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 651 153	-4 327 417
Årets avskrivning	-323 736	-323 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 974 889	-4 651 153
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 325 731	22 649 467
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 899 005</i>	<i>7 899 005</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 148 000	18 412 000
Taxeringsvärde mark	14 168 000	14 390 000
Summa	34 316 000	32 802 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp tvättmaskin	58 550	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 550	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 550	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 229	1 061
Skattefordringar	10 817	10 213
Transaktionskonto	616 798	316 631
Borgo räntekonto	1 058 387	1 050 547
Summa	1 687 231	1 378 452

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 766	5 595
Förutbet städ	3 919	3 805
Förutbet försäkr premier	32 741	66 177
Förutbet kabel-TV	3 898	3 852
Förutbet bredband	8 581	8 581
Summa	56 905	88 010

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,63 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2026-12-28	2,98 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,66 %	4 950 339	5 744 339
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,78 %	1 900 000	1 900 000
Handelsbanken	2024-12-03	4,20 %	0	209 683
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,58 %	157 683	0
Summa			12 008 022	12 854 022
Varav kortfristig del			12 008 022	5 796 339

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 850 339 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	194	0
Uppl kostn el	5 249	6 391
Uppl kostnad Värme	20 309	24 029
Uppl kostnad Extern revisor	40 000	35 000
Uppl kostn räntor	7 942	13 493
Uppl kostn vatten	8 695	7 694
Uppl kostnad Sophämtning	1 540	1 136
Uppl kostnad arvoden	117 600	100 275
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 950	31 506
Förutbet hyror/avgifter	142 913	141 033
Summa	381 392	360 557

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 900 000	15 900 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapets utgång har endast löpande underhåll utförts. Föreningen har anlitat SBC för att göra ny underhållsplan i början av 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Malmö

William Bernad Emil Nilsson
Ordförande

John Adrian Hagö
Styrelseledamot

Lars Petter Rasmusson
Styrelseledamot

Max Sebastian Reinhardt
Styrelseledamot

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

Baker Tilly MLT KB
Ulrika Backenskiöld
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 22:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 08:12

DOCUMENT ID:

BJMRRli0-e

ENVELOPE ID:

rkf0RxiCWI-BJMRRli0-e

DOCUMENT NAME:

Brf Hönan 13, 769618-1663 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

SHA-512:

f5537dbded72182c049e1dbef0c9fda233e9ff506256f62

b21211e439d1eb8edf69c5b47f07cd08377639d14918dc

148aaee4691b3a5329e8794a6fabaf588f4

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. John Adrian Hagö hago.john@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 08:17 08.05.2026 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.118.83
2. Lars Petter Rasmusson 68petter@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 08:55 08.05.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.175.15
3. William Bernad Emil Nilsson william.nilssons@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:25 08.05.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.227.103
4. Max Sebastian Reinhardt reinhardt.s.1995@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 21:18 08.05.2026 21:12	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.227.102
5. ULRIKA BACKENSKIÖLD ulrika.backenskiold@bakterilly.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 22:00 08.05.2026 21:56	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.120.240

* 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 BRF Hönan 13
Org.nr. 769618-1663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hönan 13 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hönan 13 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly MLT Kommanditbolag

Ulrika Backenskiöld

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 21:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 08.05.2026 08:12

DOCUMENT ID:

rJ-fARgsRWx

ENVELOPE ID:

HyeMAAxiR-e-rJ-fARgsRWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Hönan 13 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

c803b8c8ffdaa0c466baa1aa2b03ef952a8c581a1aeab79
d8ed7c0ce43832122950f638106c9f6fa5ca0c5e0b2a18
9be283be931b08aeb9b6db10fd744cd3e5f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA BACKENSKIÖLD	Signed	08.05.2026 21:59	eID	Swedish BankID
ulrika.backenskiold@bake rtilly.se	Authenticated	08.05.2026 21:58	Low	IP: 4.223.120.240

* 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