

## Härmed kallas medlemmarna i Brf Hadi n:r 3 till ordinarie årsstämma

**TID:** Tisdagen den 27 maj 2025, kl.19.00

**PLATS:** Gästlägenheten

### DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av röstlängd: förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Fråga om arvoden för räkenskapsåret 2025.
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av valberedning.
18. Stämmans avslutande.

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Mora i maj 2025

Brf Hadi n:r 3  
Styrelsen

*Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.*

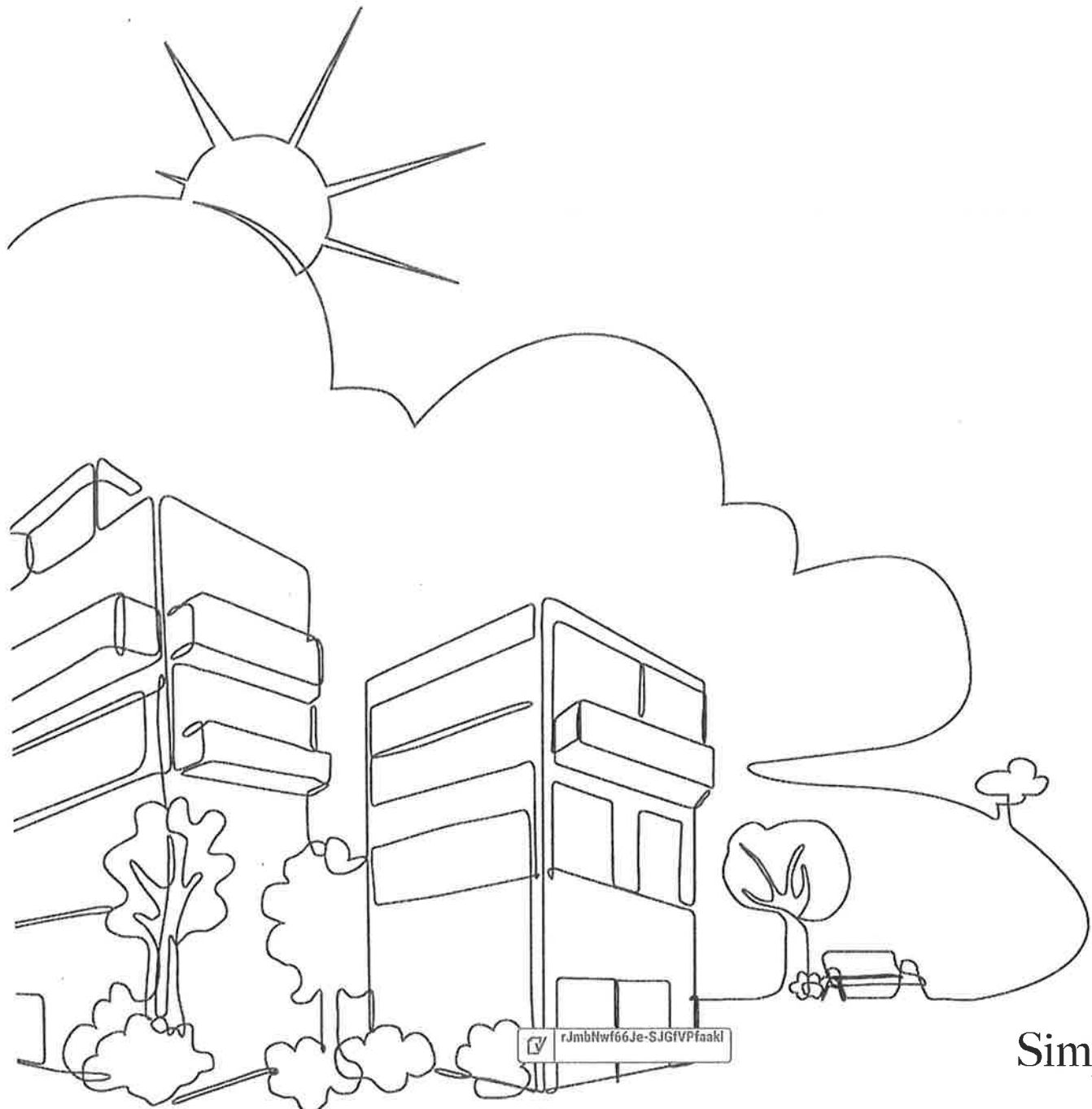
*Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.*

*Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.*

# Årsredovisning 2024

## Brf Hadi n:r 3

784400-0278



Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hadi n:r 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mora.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-13 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 fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Värdeår | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Biet 3               | 1947    | Mora   |

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 362 kvm och 5 lokaler om 249 kvm. Byggnadernas totalyta är 1611 kvm. Dessutom finns 24 p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

- 4 st 1 rum och kök
- 11 st 2 rum och kök
- 6 st 3 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Styrelsens sammansättning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Randi Eriksson      | Ordförande      |
| Heinz-Eric Develius | Styrelseledamot |
| Eva Jågas           | Styrelseledamot |
| Gerd Larsson        | Styrelseledamot |
| Margareta Karlehag  | Styrelseledamot |
| Erika Danielsson    | Suppleant       |
| Dimitry Konovalov   | Suppleant       |

#### Valberedning

Ann Nises

#### Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening

#### Revisorer

Pär Stårner                      Revisor  
Fanny Magnusson      Revisorssuppleant

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Underhållsplan upprättades december 2019.

#### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation lås entréer med mobilöppning
- 2023** ● Byte av fönster mot vägen, Trafikverket ger bidrag.
- 2022** ● Installation laddstolpar.  
Byte av tvättmaskin samt termostater.
- 2018-2019** ● Relining avloppsstammar.
- 2016** ● Balkongrenovering samt utbyggnad.
- 2008** ● Installation av bredband.
- 2001** ● Installation av fjärrvärme.
- 1999** ● Stamrenovering i källarplan.
- 1996** ● Balkongrenovering.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning      Simpleko AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2016-04-27 (intervall vart 10:e år).

Ventilationsrengöring och OVK utfördes 2017-05-09.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av ett prisbasbelopp vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 6% fr o m 2024-07-01 för att möta ökade kostnader samt ökat ränteläge.

Ytterligare beslutad höjning sker med 5% fr o m 2025-01-01.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 6 808 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har uppgått till 53 436 kronor avseende installation lås entréer med mobilöppning samt översyn balkonger. Kostnaden föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden.

##### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 1 114 516 | 1 051 927 | 963 823   | 949 439   |
| Resultat efter fin. poster                         | 88 325    | -391 370  | -77 368   | 148 284   |
| Soliditet (%)                                      | 29        | 27        | 41        | 40        |
| Yttre fond                                         | 67 650    | 447 900   | 514 032   | 363 032   |
| Taxeringsvärde                                     | 8 163 000 | 8 163 000 | 8 163 000 | 6 848 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 655       | 622       | 564       | 564       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 80,1      | 80,0      | 79,7      | 80,9      |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 1 597     | 1 660     | 1 352     | 1 409     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 1 350     | 1 403     | 1 143     | 1 191     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 172       | 165       | 178       | 190       |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 20        | 23        | 23        | 16        |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 231       | 200       | 172       | 175       |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 37        | 35        | 34        | 32        |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 288       | 259       | 230       | 223       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,40      | 3,60      | 1,95      | 1,81      |
| Räntekänslighet (%)                                | 2,44      | 2,67      | 2,40      | 2,50      |

**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.

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



### Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31     | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31       |
|--------------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 76 500         | -                                            | -                               | 76 500           |
| Upplåtelseavgifter       | 796 700        | -                                            | -                               | 796 700          |
| Fond, yttre<br>underhåll | 447 900        | -                                            | -380 250                        | 67 650           |
| Balanserat resultat      | 24 464         | -391 370                                     | 380 250                         | 13 343           |
| Årets resultat           | -391 370       | 391 370                                      | 88 325                          | 88 325           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>954 194</b> | <b>0</b>                                     | <b>88 325</b>                   | <b>1 042 518</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 13 343         |
| Årets resultat      | 88 325         |
| <b>Totalt</b>       | <b>101 668</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 151 000        |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -53 436        |
| Balanseras i ny räkning              | 4 104          |
|                                      | <b>101 668</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                  |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 114 516        | 1 051 927         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 1                | 6 936             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 114 518</b> | <b>1 058 863</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                  |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -679 705         | -1 119 691        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -69 184          | -84 242           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -45 144          | -45 995           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -134 664         | -126 699          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-928 697</b>  | <b>-1 376 627</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>185 821</b>   | <b>-317 763</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                  |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 100              | 177               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -97 596          | -73 784           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-97 496</b>   | <b>-73 607</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>88 325</b>    | <b>-391 370</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>88 325</b>    | <b>-391 370</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 12  | 2 182 391        | 2 274 131        |
| Markanläggningar                              | 13  | 394 522          | 433 978          |
| Maskiner och inventarier                      | 14  | 10 391           | 13 859           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>2 587 305</b> | <b>2 721 969</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>2 587 305</b> | <b>2 721 969</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 7 133            | 3 360            |
| Övriga fordringar                             | 15  | 2 561            | 17 091           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 16  | 35 637           | 32 960           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>45 331</b>    | <b>53 411</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                |     | 917 639          | 722 223          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>917 639</b>   | <b>722 223</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>962 970</b>   | <b>775 634</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>3 550 275</b> | <b>3 497 603</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 873 200          | 873 200          |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 67 650           | 447 900          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>940 850</b>   | <b>1 321 100</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | 13 343           | 24 464           |
| Årets resultat                               |        | 88 325           | -391 370         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>101 668</b>   | <b>-366 907</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>1 042 518</b> | <b>954 194</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 20 | 477 500          | 1 789 783        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>477 500</b>   | <b>1 789 783</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17     | 1 698 141        | 470 823          |
| Leverantörsskulder                           |        | 40 516           | 10 398           |
| Skatteskulder                                |        | 1 536            | 5 683            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 18     | 99 584           | 108 202          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19     | 190 479          | 158 520          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 030 256</b> | <b>753 626</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>3 550 275</b> | <b>3 497 603</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024           | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                  |
| Rörelseresultat                                                                 | 185 821        | -317 763         |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 134 664        | 126 699          |
|                                                                                 | <b>320 485</b> | <b>-191 064</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 100            | 177              |
| Erlagd ränta                                                                    | -94 073        | -66 626          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>226 512</b> | <b>-257 513</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 8 080          | -8 513           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 45 789         | 11 326           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>280 381</b> | <b>-254 700</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0              | -531 250         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>-531 250</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                  |
| Upptagna lån                                                                    | 0              | 500 000          |
| Amortering av lån                                                               | -84 965        | -80 528          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-84 965</b> | <b>419 472</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>195 416</b> | <b>-366 478</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>722 223</b> | <b>1 088 701</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>917 639</b> | <b>722 223</b>   |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hadi n:r 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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                                      | 100 år   |
| Fastighetsförbättringar, utbyggnad balkonger | 40 år    |
| Om- och tillbyggnad före 2014                | 20-50 år |
| Markanläggningar                             | 20 år    |
| Installationer                               | 10 år    |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % 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.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 865 308          | 820 098          |
| Balkongavgift                          | 26 880           | 26 880           |
| Hysesintäkter, lokaler                 | 113 244          | 106 310          |
| Hysesintäkter, p-platser               | 65 500           | 65 250           |
| Hysesintäkter p-plats, moms            | 5 000            | 2 000            |
| El                                     | 3 480            | 3 480            |
| IMD el Laddstolpar, moms               | 1 371            | 1 057            |
| Övernattnings-/gästlägenhet            | 32 300           | 19 500           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 1 433            | 7 352            |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 114 516</b> | <b>1 051 927</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024     | 2023         |
|-------------------------|----------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | 1        | 1            |
| Elstöd                  | 0        | 6 935        |
| <b>Summa</b>            | <b>1</b> | <b>6 936</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Städning                                | 6 474         | 0             |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0             | 22 500        |
| Besiktning och service                  | 4 171         | 3 520         |
| Yttre skötsel                           | 34 718        | 23 675        |
| Övrigt                                  | 656           | 970           |
| <b>Summa</b>                            | <b>46 019</b> | <b>50 665</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|              | 2024         | 2023          |
|--------------|--------------|---------------|
| Reparationer | 6 808        | 15 762        |
| <b>Summa</b> | <b>6 808</b> | <b>15 762</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2024          | 2023           |
|--------------------|---------------|----------------|
| Planerat underhåll | 53 436        | 531 250        |
| <b>Summa</b>       | <b>53 436</b> | <b>531 250</b> |

| NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                | 32 352         | 37 723         |
| Uppvärmning                 | 371 759        | 322 499        |
| Vatten                      | 60 160         | 57 140         |
| Sophämtning                 | 35 003         | 34 150         |
| <b>Summa</b>                | <b>499 274</b> | <b>451 512</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2024          | 2023          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar        | 43 127        | 39 486        |
| Kabel-TV                      | 3 325         | 3 300         |
| Fastighetsskatt               | 27 716        | 27 716        |
| <b>Summa</b>                  | <b>74 168</b> | <b>70 502</b> |

| NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER        | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial                   | 7 562         | 17 188        |
| Juridiska kostnader                    | 0             | 5 625         |
| Revisionsarvoden                       | 3 900         | 4 400         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 11 853        | 7 005         |
| Ekonomisk förvaltning                  | 44 436        | 42 672        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 1 433         | 7 352         |
| <b>Summa</b>                           | <b>69 184</b> | <b>84 242</b> |

| NOT 10, PERSONALKOSTNADER | 2024          | 2023          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden           | 15 000        | 15 000        |
| Löner fastighetsskötare   | 14 580        | 14 580        |
| Lön övrigt                | 7 000         | 7 000         |
| Löner/arvoden vicevärd    | 4 000         | 4 000         |
| Sociala avgifter          | 4 564         | 5 415         |
| <b>Summa</b>              | <b>45 144</b> | <b>45 995</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

| RESULTATPOSTER                                      | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 97 596        | 73 784        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>97 596</b> | <b>73 784</b> |



NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 4 659 617         | 4 128 367         |
| Årets inköp                                   | 0                 | 531 250           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>4 659 617</b>  | <b>4 659 617</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 385 486        | -2 301 711        |
| Årets avskrivning                             | -91 740           | -83 775           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 477 226</b> | <b>-2 385 486</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>2 182 391</b>  | <b>2 274 131</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>104 600</i>    | <i>104 600</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 6 398 000         | 6 398 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 1 765 000         | 1 765 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>8 163 000</b>  | <b>8 163 000</b>  |

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2024            | 2023            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 789 064         | 789 064         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>789 064</b>  | <b>789 064</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -355 086        | -315 630        |
| Årets avskrivning                             | -39 456         | -39 456         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-394 542</b> | <b>-355 086</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>394 522</b>  | <b>433 978</b>  |

| NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 228 936         | 228 936         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>228 936</b>  | <b>228 936</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -215 077        | -211 609        |
| Avskrivningar                         | -3 468          | -3 468          |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-218 545</b> | <b>-215 077</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>10 391</b>   | <b>13 859</b>   |

| NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31   | 2023-12-31    |
|---------------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto               | 2 561        | 11 841        |
| Övriga fordringar         | 0            | 5 250         |
| <b>Summa</b>              | <b>2 561</b> | <b>17 091</b> |

#### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

| INTÄKTER                                            | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 009         | 1 009         |
| Försäkringspremier                                  | 34 348        | 31 676        |
| Kabel-TV/Internet                                   | 280           | 275           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>35 637</b> | <b>32 960</b> |

| NOT 17, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB                        | 2025-03-01               | 4,92 %                  | 568 546             | 575 198             |
| Stadshypotek AB                        | 2025-03-01               | 5,12 %                  | 413 345             | 463 445             |
| Stadshypotek AB                        | 2025-01-02               | 4,55 %                  | 385 858             | 395 047             |
| Stadshypotek AB                        | 2025-09-30               | 1,64 %                  | 320 392             | 329 416             |
| Stadshypotek AB                        | 2026-06-30               | 5,23 %                  | 487 500             | 497 500             |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>2 175 641</b>    | <b>2 260 606</b>    |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 1 698 141           | 470 823             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 735 501 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 18, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                                                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inre reparationsfond, reservering borttagen enligt stadgar | 97 634            | 107 163           |
| Redovisningskonto moms                                     | 1 464             | 551               |
| Källskatter                                                | 364               | 364               |
| Avräkning lagstadgade sociala avgifter                     | 122               | 124               |
| <b>Summa</b>                                               | <b>99 584</b>     | <b>108 202</b>    |

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA**

**INTÄKTER**

|                                                     | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 179            | 0                 |
| El                                                  | 3 525             | 4 339             |
| Uppvärmning                                         | 51 248            | 51 489            |
| Utgiftsräntor                                       | 14 490            | 10 967            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 95 537            | 87 225            |
| Beräknat revisionsarvode                            | 4 500             | 4 500             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>190 479</b>    | <b>158 520</b>    |

**NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 2 662 100         | 2 662 100         |

**NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Årsavgifterna höjdes med 5% fr o m 2025-01-01.

## Underskrifter

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

Mora

---

Eva Jågas  
Styrelseledamot

---

Gerd Larsson  
Styrelseledamot

---

Heinz-Eric Develius  
Styrelseledamot

---

Margareta Karlehag  
Styrelseledamot

---

Randi Eriksson  
Ordförande

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

---

Pär Stårner  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 17:21

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 04.04.2025 10:24

DOCUMENT ID:

SJGFVPfaakl

ENVELOPE ID:

rJmbNwf66Je-SJGFVPfaakl

DOCUMENT NAME:

Brf Hadi n:r 3, 784400-0278 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

## Activity log

| RECIPIENT*                                                    | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. RANDI ERIKSSON<br>randi.eriksson54@gmail.com               | Signed<br>Authenticated | 04.04.2025 11:12<br>04.04.2025 11:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.113.97.133  |
| 2. GERD LARSSON<br>nogerdan@hotmail.com                       | Signed<br>Authenticated | 04.04.2025 12:03<br>04.04.2025 12:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 178.174.193.108 |
| 3. Heinz-Eric Develius<br>hasse.develius@bahnhof.se           | Signed<br>Authenticated | 06.04.2025 21:05<br>06.04.2025 21:03 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.94.75.199   |
| 4. Margareta Elisabet Karlehag<br>margaretakarlehag@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 07.04.2025 09:49<br>07.04.2025 09:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.90.231   |
| 5. EVA MARIA JÅGAS<br>evajagas@hotmail.com                    | Signed<br>Authenticated | 08.04.2025 09:52<br>08.04.2025 09:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.72.91.108    |
| 6. Pär Åke Stårner<br>par@starnersconsulting.se               | Signed<br>Authenticated | 08.04.2025 17:21<br>08.04.2025 17:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.206.108.23  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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.



## REVISIONSBERÄTTELSE

**Brf Hadi nr 3**  
**Organisationsnummer 784400-0278**

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättföreningen Hadi nr 3 för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna 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. Det innebär att jag 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. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättföreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättföreningen, om skäl för entledigande föreligger eller om ledamoten på annat sätt handlat i strid med lagar och regler.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättföreningens finansiella ställning vid bokslutstillfället och av dess finansiella resultat för året.

**Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättföreningen.**

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

Mora

Digitalt signerad av

Pär Stärner  
revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 17:22

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 04.04.2025 10:24

DOCUMENT ID:

rkEMEvz6TYl

ENVELOPE ID:

Bkf-VvzapJl-rkEMEvz6TYl

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse Brf Hadi nr 3 Digitalt signerad.pdf

1 page

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|---------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Pär Åke Stårner        | Signed        | 08.04.2025 17:22 | eID    | Swedish BankID     |
| par@starnersconsulting.se | Authenticated | 08.04.2025 17:21 | Low    | IP: 185.206.108.23 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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



PDF  
sealed

