

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAREN NR 1

ÅRSREDOVISNING 2024



FÖRVALTNINGS AB

NISSES

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

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

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

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

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

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

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

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

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

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

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

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

ÅRSREDOVISNING 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAREN NR 1
789200-1434

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Haren nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-30.

Lisa Wennerberg	Ordförande
Ulrika Mårtensson	Sekreterare
Magnus Löfgren	Ledamot

Eva Berg	Suppleant
----------	-----------

Revisorer

Fredrik Berglund	Ordinarie extern
Margaretha Sigfridsson	Ordinarie intern
Kai Lääperi	Suppleant intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma höll 2024-05-30.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Haren 1	1957	Sundsvall
Haren 6	1957	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1957 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1957.

Fastigheterna är belägna på Idrottsgatan 4 och Svedjegatan 1 i Sundsvall.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 666 kvadratmeter, varav 574 kvadratmeter utgör bostadsyta och 92 kvadratmeter utgör lokalyta.

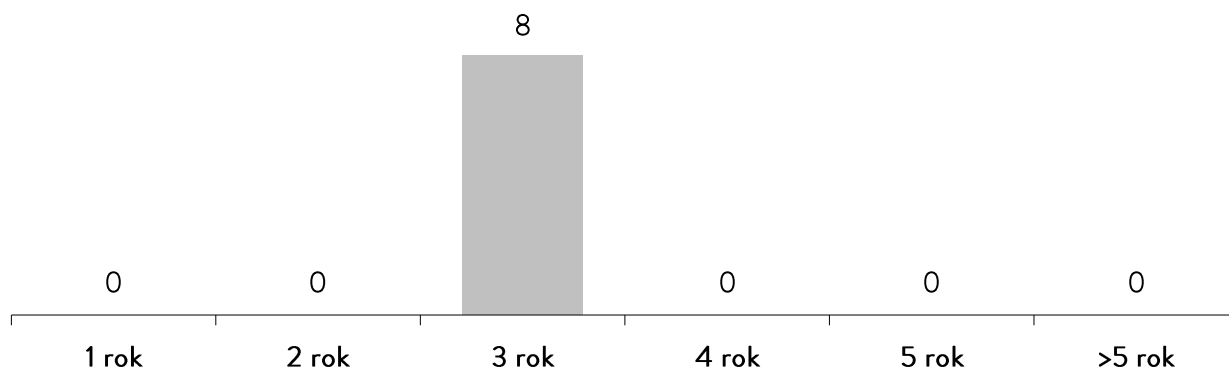
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSEER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Stambyte el	2024	
Torktumlare	2018	
Balkonger	2016-2017	
Tvättmaskin	2016	
Målning, fasad	2015-2016	
Fjärrvärmecentral	2014	
Stambyten	2005	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 8 st. Av dessa har ingen överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 11 st, under året har varken ut- eller inträde skett.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 11 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	677	652	640	627	608
Årsavgift i % av total intäkt	94,2	94,9	95,3	95,4	95,7
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 957	1 289	1 344	1 409	1 474
Lån/kvm totalyta	2 271	1 111	1 158	1 214	1 271
Räntekänslighet (%)	3,4	2,0	2,1	2,2	2,4
Genomsnittsränta (%)	4,3	3,6	1,8	1,3	1,4
Sparande/kvm totalyta	121	98	252	182	202
Energikostnad/kvm totalyta	258	209	205	211	198
Nettoomsättning (tkr)	413	394	386	377	365
Resultat efter finansiella poster (tkr)	14	8	100	48	70
Soliditet (%)	24,4	34,1	34,1	27,6	23,8
Kassalikviditet (%)	40,6	79,7	83,0	56,6	251,1
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga låneskulder inkl. nästa års amortering	378,6	386,7	459,9	331,9	251,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 551	201 939	184 370	7 872	440 732
Disposition av föregående års resultat:			7 872	-7 872	0
Avsättning till yttre fond		25 000	-25 000		0
Årets resultat				13 948	13 948
Belopp vid årets utgång	46 551	226 939	167 242	13 948	454 680

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	167 243
årets vinst	13 948
	181 191

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll	25 000
i ny räkning överföres	156 191
	181 191

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

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	412 577	394 185
Summa rörelseintäkter		412 577	394 185
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-236 586	-250 212
Övriga externa kostnader		-43 370	-52 031
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-66 370	-57 362
Summa rörelsekostnader		-346 326	-359 605
Rörelseresultat		66 251	34 580
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 239	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 542	-26 811
Summa finansiella poster		-52 303	-26 708
Resultat efter finansiella poster		13 948	7 872
Resultat före skatt		13 948	7 872
Årets resultat		13 948	7 872

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 324 246	736 540
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	376
Summa materiella anläggningstillgångar		1 324 246	736 916
Summa anläggningstillgångar		1 324 246	736 916
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 841	1 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 644	22 404
Summa kortfristiga fordringar		26 485	24 197
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		514 331	532 122
Summa kassa och bank		514 331	532 122
Summa omsättningstillgångar		540 816	556 319
SUMMA TILLGÅNGAR		1 865 062	1 293 235

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	46 551	46 551
Fond för yttre underhåll	226 939	201 939
Summa bundet eget kapital	273 490	248 490
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	167 243	184 370
Årets resultat	13 944	7 872
Summa fritt eget kapital	181 187	192 242
Summa eget kapital	454 677	440 732
Långfristiga skulder	7, 8	
Övriga skulder till kreditinstitut	77 880	154 600
Summa långfristiga skulder	77 880	154 600
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 225 648	585 328
Leverantörsskulder	41 527	47 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 326	64 711
Summa kortfristiga skulder	1 332 501	697 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 865 058	1 293 235

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	2024	2023
Resultat efter finansiella poster	13 948	7 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	66 322	57 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	80 270	65 190
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 240	-1 981
Förändring av leverantörsskulder	-6 337	22 700
Förändring av kortfristiga skulder	617	24 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72 310	109 975
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-653 700	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-653 700	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	0
Amortering av lån	-36 400	-31 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	563 600	-31 300
Årets kassaflöde	-17 790	78 675
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	532 122	453 446
Likvida medel vid årets slut	514 332	532 121

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Byggnaderna skrivs av på 50 år och därefter gjorda fastighetsförbättringar mellan 10-30 år.

Maskiner skrivs av på fem år.

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	388 800	374 048
Hyror garage	13 500	12 000
Hyror parkeringsplatser	6 700	4 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	3 538
Kollektivt bredband	3 576	0
	412 576	394 186

I föreningens avgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	20 143	67 227
Elavgifter	36 182	13 957
Fjärrvärme	95 999	96 031
Vattenavgifter	39 803	29 160
Sophantering	13 699	14 118
Bredband	4 365	0
Förbrukningsmaterial	946	5 913
Fastighetsförsäkring	15 551	13 908
Fastighetsavgift	9 898	9 898
	236 586	250 212

Not 4 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 158 870	2 158 870
Inköp	653 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 812 570	2 158 870
Ingående avskrivningar	-1 422 330	-1 367 227
Årets avskrivningar	-65 994	-55 103
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 488 324	-1 422 330
Utgående redovisat värde	1 324 246	736 540
Taxeringsvärden byggnader	2 557 000	2 557 000
Taxeringsvärden mark	649 000	649 000
	3 206 000	3 206 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 252	63 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 252	63 252
Ingående avskrivningar	-62 876	-60 617
Årets avskrivningar	-376	-2 259
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 252	-62 876
Utgående redovisat värde	0	376

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	-	-	0	50 882
Stadshypotek AB	-	-	0	264 436
Stadshypotek AB	-	-	0	28 564
Stadshypotek AB	-	-	0	144 566
Stadshypotek AB	4,02	2027-03-30	41 440	45 240
Stadshypotek AB	4,02	2027-03-30	41 440	45 240
Stadshypotek AB	1,09	2025-03-01	72 652	75 452
Stadshypotek AB	1,09	2025-03-01	82 348	85 548
Stadshypotek AB	3,85	90 dagar	1 065 648	0
			1 303 528	739 928
Kortfristig del av långfristig skuld			1 225 648	585 328
-varav amortering			36 000	31 300

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen är 1 159 528 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 336 000	1 289 000
	1 336 000	1 289 000

Sundsvall den 6 / 5 2025

Lisa Wennerberg
Ordförande



Magnus Löfgren
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 12/5



Fredrik Berglund
Extern revisor



Ulrika Mårtensson
Sekreterare



Margaretha Sigfridsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsförening Haren nr 1

Organisationsnummer 789200-1434

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Haren nr 1 för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

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 felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Sundsvall 2025-05-12

Fredrik Berglund
Av föreningen vald revisor

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

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

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

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

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

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

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

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