

Bostadsrättsföreningen Häggen

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Häggen

Org.nr: 746000-2178

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Håggen, 746000-2178, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-27 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Fredrik Karlsson	2025
Ledamot	Alexandar Knezevic	2025
Ledamot	Anna-Karin Hall	2025
Ledamot	Amanda Romare	2025
Ledamot	Hannes Arkander	2025
Suppleant	Asterios Tolikas	2025
Suppleant	Daniël Brandon	2025
Suppleant	Alfred Bengtsson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Magnus Haak
Cederblads Revisionsbyrå

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Martin Blomberg, sammankallande
Lizette Reitsma

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Poppel 6 och Poppel 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 60 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastigheternas adresser är Eslövsgatan 9 A-H och Nobelvägen 62.

Föreningen upplåter 60 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok
1	44	8	4	2	1

Total tomtarea:	3 298	kvm
Total bostadsarea:	3 415	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 415	kvm
Total lokalarea:	66	kvm

Fastighetsinformation

Energideklarationen för Poppel 6 är utförd 2019-03-28 och energideklarationen för Poppel 7 är utförd 2021-11-03.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Städning	Atlantis Städ & Sanering i Malmö
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Anticimex
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende No 1

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 39 267 kr (143 746 kr 2023) och planerat underhåll för 704 216 kr (3 295 353 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-03-17 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 955 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll. Detta motsvarar 274 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-14. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 12 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 78 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 80 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 824	2 691	2 437	2 388
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 25	- 3 016	23	- 24
Förändring av underhållsfond	251	-2 423	329	543
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-78	-396	-108	-311
Sparande, kr/kvm	252	137	176	113
Soliditet, (%)	-222	-202	- 146	- 150
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	813	748	689	677
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	99	97	98	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	786	716	657	645
Driftkostnad, kr/kvm	383	464	402	409
Energikostnad, kr/kvm	230	240	212	218
Ränta, kr/kvm	76	35	16	31
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	274	211	207	203
Skuldsättning, kr/kvm	3 623	3 640	2 787	2 787
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	3 623	3 640	2 787	2 787
Räntekänslighet, (%)	5	5	4	4
Snittränta, (%)	2.09	0.96	0.57	1.10

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, underhållsarbete och ökade räntekostnader, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	162 000	1 620 000	0	- 7 926 539	- 3 016 306
Disposition enligt föreningsstämma				-3 016 306	3 016 306
Upplösning uppskrivningsfond		-60 000		60 000	
Avsättning till underhållsfond			955 000	-955 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-704 216	704 216	
Årets resultat					- 24 781
Vid årets slut	162 000	1 560 000	250 784	- 11 133 629	- 24 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 882 845
Årets resultat före fondändring	- 24 781
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 955 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	704 216
Summa över/underskott	- 11 158 410

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 11 158 410
Totalt	- 11 158 410

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 736 972

2 510 857

Övriga rörelseintäkter

3

86 528

180 615

Summa rörelseintäkter

2 823 500

2 691 472

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 049 796

-5 059 193

Övriga kostnader

5

-168 422

-179 603

Personalkostnader

6

-180 669

-170 023

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-197 383

-197 601

Summa rörelsekostnader

-2 596 270

-5 606 420

RÖRELSERESULTAT

227 230

-2 914 948

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 009

20 881

Räntekostnader och liknande resultatposter

-264 020

-122 239

Summa finansiella poster

-252 011

-101 358

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-24 781

-3 016 306

RESULTAT FÖRE SKATT

-24 781

-3 016 306

ÅRETS RESULTAT

-24 781

-3 016 306



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	2 882 875	3 080 258
Summa materiella anläggningstillgångar		2 882 875	3 080 258
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 882 875	3 080 258
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 105	24 527
Övriga fordringar		73 185	70 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	122 746	78 707
Summa kortfristiga fordringar		198 036	173 445
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 061 269	1 279 647
Summa kassa och bank		1 061 269	1 279 647
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 259 305	1 453 092
SUMMA TILLGÅNGAR		4 142 180	4 533 350



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 000	162 000
Uppskrivningsfond		1 560 000	1 620 000
Underhållsfond		250 784	0
Summa bundet eget kapital		1 972 784	1 782 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 133 629	-7 926 539
Årets resultat		-24 781	-3 016 306
Summa fritt eget kapital		-11 158 410	-10 942 845
SUMMA EGET KAPITAL		-9 185 626	-9 160 845
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	12 610 000	12 670 000
Leverantörsskulder		161 501	460 679
Skatteskulder		9 661	7 201
Övriga skulder		0	6 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	546 644	549 789
Summa kortfristiga skulder		13 327 806	13 694 195
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 327 806	13 694 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 142 180	4 533 350



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	227 229	-2 914 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	197 383	197 601
Summa	424 612	-2 717 346
Erhållen ränta	12 009	20 881
Erlagd ränta	-264 020	-122 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	172 602	-2 818 705
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-24 591	-65 042
Minskning av rörelseskulder	-306 388	372 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-158 377	-2 511 408
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	12 610 000	2 970 000
Amortering på lån	-12 670 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	2 970 000
Årets kassaflöde	-218 377	458 593
Likvida medel vid årets början	1 279 646	821 054
Likvida medel vid årets slut	1 061 269	1 279 646



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	20-31 år
Uppskrivningar	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	Helt avskrivna

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 665 860	2 445 625
Årsavgifter lokaler	71 112	65 232
Totalt årsavgifter och hyror	2 736 972	2 510 857



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

2024

7 648
5 732
-21 280
94 428

2023

10 678
21 796
53 714
94 427

Totalt övriga rörelseintäkter

86 528

180 615

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 24 527 kr i kreditering av fg. års vidarefakturerings.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2024

84 833
501 915
214 438
43 505
129 624
19 233
16 504
21 425
1 136
62 376
43 462
34 860
27 763
105 240

2023

96 542
546 903
193 720
87 073
257 244
8 002
18 563
142 674
1 119
59 512
40 902
26 427
38 633
102 780

1 306 314

1 620 093

Reparationer

Huskropp
Armaturer, gemensamma utrymmen
Markytor
Vattenskador
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
El, installationer

0
0
0
0
5 541
11 404
3 544
8 879
6 542
3 357

24 675
1 131
13 594
6 502
24 539
43 726
1 922
13 228
10 761
3 668

39 267

143 746

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
Värme, installationer

498 863
205 353
0

3 292 603
0
2 750

704 216

3 295 353

Totalt fastighetskostnader

2 049 797

5 059 192



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	117 079	111 998
Revision	21 871	17 875
Tele och post	4 956	6 721
Jurist- och advokatkostnader	0	7 375
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	22 374	0
Bankkostnader	1 341	350
Stämpelskatt	0	30 910
Övriga externa tjänster	0	4 375
Övriga externa kostnader	801	-1
Totalt övriga kostnader	168 422	179 603

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	137 475	129 375
Sociala kostnader	43 194	40 648
	180 669	170 023
Totalt personalkostnader	180 669	170 023

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	100 767	100 985
Markanläggningar	96 616	96 616
	197 383	197 601
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	197 383	197 601

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	12 700 000	12 700 000
Summa:	12 700 000	12 700 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	6 460 077	6 460 077
Mark	154 200	154 200
Markanläggningar	1 932 329	1 932 329
Utgående anskaffningsvärden	8 546 606	8 546 606
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 599 498	- 4 498 513
Markanläggningar	- 866 850	- 770 234
Årets avskrivning på byggnader	- 100 767	- 100 985
Årets avskrivning på markanläggningar	- 96 616	- 96 616
Utgående avskrivningar	-5 663 731	-5 466 348
Utgående redovisat värde	2 882 875	3 080 258
Varav		
Byggnader	1 759 812	1 860 579
Mark	154 200	154 200
Markanläggningar	968 863	1 065 479
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	31 492 000	31 492 000
Taxeringsvärde mark	23 252 000	23 252 000
	54 744 000	54 744 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	54 000 000	54 000 000
Lokaler	744 000	744 000
	54 744 000	54 744 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	122 746	78 707
Summa	122 746	78 707

Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 061 217	1 279 595
Transaktionskonto Swedbank	52	52
Summa	1 061 269	1 279 647

Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 610 000	12 670 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	12 610 000	12 670 000



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Swedbank	Löst	0,57 %	0	9 700 000
Fastighetslån Swedbank	Löst	4,55 %	0	2 970 000
Fastighetslån Swedbank	2025-03-28	3,072 %	9 700 000	0
Fastighetslån Swedbank	2025-03-28	3,072 %	2 910 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			12 610 000	12 670 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 610 000	-12 670 000
			0	0

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	169 433	158 197
Upplupna räntekostnader	3 228	10 819
Förutbetalda intäkter	222 963	210 279
Upplupna revisionsarvoden	20 524	18 200
Upplupna kostnader	130 496	152 293
Summa	546 644	549 788



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Fredrik Karlsson
Ordförande

Alexandar Knezevic
Ledamot

Anna-Karin Hall
Ledamot

Amanda Romare
Ledamot

Hannes Arkander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Cederblads Revisionsbyrå
Magnus Haak
Auktoriserad revisor



mary

Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 23:01

SENT BY OWNER:

• 26.05.2025 09:43

DOCUMENT ID:

H1Qk5s9Zfel

ENVELOPE ID:

S1x15s9bzlg-H1Qk5s9Zfel

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Häggen.pdf
17 pages

SHA-512:

22e71edd18594ce24dd4e51e5a1dd3306101e384e9403
ce1a551063457144a6f5a8353becc8824a41d25cf6626b
f20c60d7d23a94fe9173bd4d1d8e7d3da10b5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Veri

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
Alexandar Knezevic	 Signed 26.05.2025 09:56 eID Authenticated26.05.2025 09:51 Low
Anna-Karin Hall	 Signed 26.05.2025 13:17 eID Authenticated26.05.2025 13:06 Low
FREDRIK KARLSSON	 Signed 30.05.2025 11:21 eID Authenticated30.05.2025 11:21 Low
HANNES ARKANDER	 Signed 02.06.2025 09:55 eID Authenticated30.05.2025 09:38 Low
MALIN AMANDA ROMAR E	 Signed 04.06.2025 08:57 eID Authenticated04.06.2025 08:57 Low
MAGNUS HAAK	 Signed 04.06.2025 23:01 eID Authenticated04.06.2025 22:55 Low

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the 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 Veri

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Häggen, org.nr. 746000-2178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Häggen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards 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 avveckla 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, om vi lämnar 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 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, medger 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 transaktioner 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.

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 eller 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 2025

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

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 Bostadsrättsföreningen Häggen för år 2024 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 tillämpa 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.

Följande handlingar har undertecknats den 4 juni 2025



BRF Häggen Revisionsberättelse 2024 att
signera.pdf

(373671 byte)
SHA-512: e07d07a8c29364cddb8ad8adf39e857ee886dd
50efe1c740d0db649cdc164d9460739fc7270eafae1a3e
22f1b57caa32c243bb5e9d16383ebc920c4888d73dd79

Underskrifter

2025-06-04 23:01:12 (CET)



Magnus Haak

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
2ebc98fc9405ac8e40e3f2fb3be567148cc3cd3dc907048d665d60622f87b74c5768c1a876251daaaa946be6ea172add4d5a2bd7f522f2e367f54b62466f8a9
a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

År summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämma är föreningens högsta beslutandeorgan där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande el och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs inanspråkats medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisats i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

