

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Haga Nova

769630-4547



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haga Nova

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler och garageplatser. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-06 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Cellen 1	2016	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

I fastigheten finns 276 bostadslägenheter (varav 12 servicelägenheter och en servicenod), två förskolor (upplåts med bostadsrätt), åtta lokaler, två övernattningslägenheter, 63 uthyrningsbara förråd och ett garage med 189 parkeringsplatser varav 72 platser med laddstolpe och 10 är MC- platser.

Tomtens areal uppgår till 3 329 kvm, bostadsarea till 16 642 kvm, lokalarean bostadsrätt till 1 287 kvm och övriga lokalareor till 1 064 kvm.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2024-06-11 och efterföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jenny Leonardson	Ordförande
Andreas Carl Henrik Tullberg	Ledamot
Irina Calerin	Ledamot
Ola Nohrlander	Ledamot
John Jörholt	Ledamot fr.o.m. 2025-02-17
Max Almsved	Ledamot fr.o.m. 2025-02-17

Malin Palmqvist	Ledamot t.o.m. 2025-02-17
Natalie Peña	Ledamot t.o.m. 2025-02-17
Robin Sandgren Weijser	Ledamot fr.o.m 2025-02-17
Behiya Aslan	Suppleant t.o.m. 2025-02-17
Robin Sandgren Weijser	Suppleant t.o.m. 2025-02-17

Styrelsens arvoderas enligt beslut på föreningsstämma.

Valberedning

Valberedning har sedan ordinarie stämma 2024-06-11 haft följande sammansättning:

Edin Mehinovic
Rigmor Hällsjö
Tony Grass (avgick hösten 2024 pga flytt)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ingela Andersson Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. Första stämma för stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-17. Andra stämma för stadgeförändring samt val av nya styrelseledamöter..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan framtagen av Planima som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades av styrelsen 2024 och styrelsen har gjort bedömningen att den årliga framtida underhållskostnaden för föreningens hus uppgår till 4 960 800 kr vilket är det belopp som styrelsen föreslår som reservering till underhållsfond i Resultatdispositionen.

Övrig verksamhetsinformation

Kontrakten på föreningens lokaler (1 064 kvm) löper enligt följande:

Hyresgäst	Yta/kvm	Löptid t.o.m.
Holy Green AB***	148 kvm	2029-09-30
Simplified Recruitment Sweden AB*	103 kvm	2026-09-30
S:t Eriks Kemtvätt & Skrädderi AB	48 kvm	2028-02-29
Bergets Ro**	232 kvm	2027-10-31
Jabs Group Sweden AB	93 kvm	2026-04-30
Usability Partners UP AB	103 kvm	2027-09-30
Willa Nordic AB	152 kvm	2026-09-30
Kruso Digital AB	185 kvm	2028-05-31

*) Hyresavtal avslutades 2025-04-30

***) Hyresavtalet överläts till Bergets Ro Fastighetsförmedling AB från Vasastanspecialisten AB med samma villkor 2024-06-01

***) Hyresavtalet överläts till Holy Green AB från Lett Sweden AB med samma villkor 2024-04-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler, debitering utav el, fjärrvärme och varmvatten samt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen erhöll under 2019 investeringsmoms för lokaler till ett belopp som uppgår till 30 255 462 kr vilket var en del av finansieringsplanen för föreningens förvärv av föreningens hus. För att inte föreningen ska bli återbetalningsskyldig för del av investeringsmomsen förutsätts oförändrad frivillig skattskyldighet för lokaler under 10 år.

Under 2022 yrkade föreningen, och erhöll, ytterligare 704 136 kr i investeringsmoms för mätutrustningen för IMD debiteringen.

Årsavgifter och avsättning till fond för yttre underhåll

För att täcka föreningens utgifter för verksamheten ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan och tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en fond för yttre underhåll för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Årsavgiften ska täcka avsättning till yttre fond men inte avskrivningar på föreningens byggnader. Årsavgiften fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

Inkomstskatt, fastighetsavgift I fastighetsskatt

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten. Fastighetsskatt erläggs med 1 % av taxeringsvärde för den del av fastigheten som taxerats som lokal. Eftersom fastigheten är nybyggd erlägger föreningen ingen fastighetsavgift under de första 15 åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 10% 2024-07-01 för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi då kostnaderna för föreningens lån hade stigit kraftigt pga ökade marknadsräntor.

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 16. Räntesatserna den 31 december 2024 varierade mellan 2,47%, 3,11% och 3,79% vilket gav en genomsnittlig ränta om 3,5%. Under året har föreningen amorterat 3 440 000 kr enligt plan.

Förändringar i avtal

För att effektivisera hanteringen kring uthyrning av föreningens parkeringsplatser och att försöka öka belägningsgraden i garaget så anlätades Parkit för att hantera all administration av föreningens garage.

Föreningen tecknade ett nytt avtal för drift och underhåll av installationer för värme och vatten (undercentral) med Nabo.

Övriga uppgifter

Färdigställandet av Einar Mattsson Projekts garantiåtgärd gällande felaktigt gjorda tätskikt på taken drog dessvärre ut på tiden och slutbesiktigades 2024-12-17, punkter finns på slutbesiktningsprotokollet vilka skall åtgärdas under våren 2025 (målning)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 393 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 73. Det har under året skett 57 överlåtelser.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och administrativ avgift vid andrahandsuthyrning tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	24 397 244	24 265 441	23 419 100	21 881 000
Resultat efter fin. poster	-22 976 365	-20 361 547	-17 561 593	-16 291 000
Soliditet (%)	83	83	83	83
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt	660	600	600	600
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42	42	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt	17 595	17 787	17 979	18 171
Skuldsättning per kvm totalyta	13 222	13 367	-	-
Sparande per kvm totalyta	42	116	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	182	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,79	3,43	2,66	1,21
Räntekänslighet (%)	29	30	-	-

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 + varmvatten) / totalyta.

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

Kostnader för el och varmvatten (totalt 2 477 229 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen.

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

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (23 858 kvm).

Yta - Nyckeltalen har beräknats på bostadsytorna enligt följande:

bostadsrättslokalarea 1 287 kvm, lokalarea 5 929 kvm, boarea 16 642 kvm

enligt det senaste taxeringsbeslutet är ytorna enligt följande:

bostadsrättslokalarea 1 320 kvm, lokalarea 5 872 kvm, boarea 16 642 kvm

Årsavgifter per kvm - Föreningen har både lokaler (förskola) och lägenheter upplåtna med bostadsrätt. I flerårsöversikten redovisas årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt endast beräknad på lägenheter (660 kr/kvm) eftersom lokaler har en lägre årsavgift (451 kr/kvm). Utöver årsavgiften tillkommer bredbandsavgift med 176 kr/månad samt avisering för el & varmvatten enligt förbrukning (se not 2).

Upplysning vid förlust

Årets resultat är i enlighet med ekonomisk plan negativt men föreningen har historiskt sett ändå kunnat säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden då föreningens kassaflöde före finansiering överstigit det uppskattade framtida underhållet för fastigheten. Som ett resultat av det senaste årens utvecklingen av föreningens drift-och finansieringskostnader så har det prognostiserade kassaflödet för de närmsta åren nu minskat såpass mycket att det nu förväntas understiga fastighetens framtida genomsnittliga underhåll enligt den framtagna underhållsplanen. För att täcka upp detta underskott beslutade styrelsen att höja medlemsavgiften med 10%, vilket genomfördes 2024-07-01. Det finns fortfarande en stor osäkerhet i prognosen p.g.a. dess räntekänslighet men med hänsyn till rådande ränteprognoiser och de generella inflationsdrivna kostnadsökningar samt det osäkra omvärldsläget som noterats senaste året så bedöms höjningen erforderlig för att säkerställa föreningens framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 710 944 921	-	-	1 710 944 921
Fond, yttre underhåll	7 411 900	-	4 030 298	11 442 198
Balanserat resultat	-76 000 664	-20 361 547	-4 030 298	-100 392 509
Årets resultat	-20 361 547	20 361 547	-22 976 365	-22 976 365
Eget kapital	1 621 994 610	0	-22 976 365	1 599 018 245

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-100 392 509
Årets resultat	-22 976 365
Totalt	-123 368 874

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	4 960 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-62 225
Balanseras i ny räkning	-128 267 449
	-123 368 874

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	24 397 244	24 265 441
Övriga rörelseintäkter	3	855 350	1 054 128
Summa rörelseintäkter		25 252 594	25 319 569
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5, 6, 7, 8, 9	-10 811 411	-10 400 627
Övriga externa kostnader	10	-1 131 012	-862 463
Personalkostnader	11	-572 999	-524 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-23 913 252	-23 072 178
Summa rörelsekostnader		-36 428 675	-34 860 265
RÖRELSERESULTAT		-11 176 080	-9 540 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	214 039	175 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-12 014 324	-10 996 405
Summa finansiella poster		-11 800 285	-10 820 851
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 976 365	-20 361 547
ÅRETS RESULTAT		-22 976 365	-20 361 547

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 18	1 912 545 753	1 936 459 005
Summa materiella anläggningstillgångar		1 912 545 753	1 936 459 005
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 912 545 753	1 936 459 005
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		980 895	577 890
Övriga fordringar	14	2 766 540	4 941 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 522 099	627 923
Summa kortfristiga fordringar		5 269 535	6 147 181
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 348 795	7 154 123
Summa kassa och bank		5 348 795	7 154 123
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 618 330	13 301 305
SUMMA TILLGÅNGAR		1 923 164 083	1 949 760 310

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 710 944 921	1 710 944 921
Fond för yttre underhåll		11 442 198	7 411 900
Summa bundet eget kapital		1 722 387 119	1 718 356 821
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-100 392 509	-76 000 664
Årets resultat		-22 976 365	-20 361 547
Summa ansamlad förlust		-123 368 874	-96 362 211
SUMMA EGET KAPITAL		1 599 018 245	1 621 994 610
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	43 000 000	315 467 126
Övriga långfristiga skulder		1 130 275	1 131 075
Summa långfristiga skulder		44 130 275	316 598 201
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	272 467 126	3 440 000
Leverantörsskulder		1 714 427	375 909
Skatteskulder		453 337	853 750
Övriga kortfristiga skulder		1 334 099	1 691 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 046 574	4 806 144
Summa kortfristiga skulder		280 015 563	11 167 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 923 164 083	1 949 760 310

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-11 176 080	-9 540 696
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	23 913 252	23 072 178
	12 737 172	13 531 482
Erhållen ränta	214 039	175 555
Erlagd ränta	-12 014 324	-10 996 405
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	936 887	2 710 631
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 027 517	-477 171
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-179 062	2 842 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 269 692	5 076 153
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-44 391
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-44 391
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 440 000	-3 440 000
Depositioner	-800	81 640
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 440 800	-3 358 360
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 710 492	1 673 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 012 883	9 339 481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 302 391	11 012 883

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haga Nova har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider (i procent) tillämpas:

Byggnad	1 % - 10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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.

Uppskjuten skatt

Inkråmsöverlåtelse har hanterats i enlighet med RedU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via aktiebolag.

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Nabo klientmedel och Borgo räntekonto klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	10 478 564	9 982 642
Årsavgifter, lokaler	547 407	527 990
Hysesintäkter, lokaler	4 413 209	4 284 507
Hysesintäkter, p-platser	3 985 928	4 142 681
Hysesintäkter förråd	270 436	268 571
Deb. fastighetsskatt	1 607 408	1 604 312
Kabel-TV/Bredband	582 450	546 315
Intäktsreduktion	-158 904	-147 333
Vatten	1 078 302	1 026 948
El	1 052 292	1 524 179
Värme	341 508	299 153
Övriga intäkter	1 819	0
Övernattnings-/gästlägenhet	133 813	140 250
Andrahandsuthyrning	63 012	65 226
Summa	24 397 244	24 265 441

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	691 646	192 305
Elintäkt laddplatser Charge Node (momspliktigt)	163 705	169 878
Elprisstöd	0	691 945
Summa	855 350	1 054 128

NOT 4, RÄNTEINTÄKTER

	2024	2023
Ränteintäkt från bank	-194 672	-156 785
Övriga ränteintäkter	-17 203	-6 944
Ränta Räntekonto	-2 164	-11 825
Summa	-214 039	-175 555

NOT 5, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	365 446	399 564
Besiktning och service	633 389	627 973
Övrigt	530 524	397 786
Städning	439 121	545 237
OVK	203 164	250 800
Brandskydd SBA	25 287	59 916
Trädgårdsarbete	3 515	1 775
Snöskottning	134 496	66 828
Ventilation	294 650	289 382
Summa	2 629 591	2 639 261

NOT 6, REPARATIONER

	2024	2023
Övriga reparationer	504 706	80 918
Entreer reparation	0	95 838
Sopsug reparation Envac	70 880	59 290
Lås reparation	118 663	86 663
Gemensamma utrymmen reparationer	8 456	35 134
Hissar Reparationer & Besiktningar	133 552	78 637
Gård/markytor	9 603	0
Försäkringsärende/vattenskada	773 682	99 601
Summa	1 619 541	536 081

NOT 7, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	21 005	34 083
Övrigt plan. UH	0	9 196
VA	18 356	0
Värme	12 088	0
Gården Förskolan	10 776	9 542
Summa	62 224	52 821

NOT 8, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	997 799	2 024 889
Uppvärmning	1 878 485	1 759 385
Vatten	705 518	564 401
Sophämtning	398 316	387 158
Summa	3 980 117	4 735 832

NOT 9, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Övrigt	2 025	0
Fastighetsförsäkringar	230 158	187 342
Självrisker	0	25 188
Bredband	562 904	396 360
Arvode teknisk förvaltning	204 225	197 742
Fastighetsskatt	1 520 625	1 630 000
Summa	2 519 937	2 436 632

NOT 10, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	350 511	348 098
Förbrukningsmaterial	5 968	0
Juridiska kostnader	105 088	89 157
Arvode lokalmäklare	25 002	44 895
Konstaterade kundförluster	0	1 961
Revisionsarvoden	85 990	93 348
Ekonomisk förvaltning	234 304	254 049
Konsultkostnader	100 108	20 373
Bankkostnader	8 950	10 582
Byggkonsult, G.Lindgren	215 092	0
Summa	1 131 012	862 463

NOT 11, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	453 964	399 483
Sociala avgifter	119 035	125 513
Summa	572 999	524 996

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	12 013 028	10 993 651
Övriga räntekostnader	1 296	2 754
Summa	12 014 324	10 996 405

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 054 889 605	2 054 845 214
Årets inköp	0	44 391
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 054 889 605	2 054 889 605
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-118 430 599	-95 358 421
Årets avskrivning	-23 913 252	-23 072 178
Utgående ackumulerad avskrivning	-142 343 851	-118 430 599
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 912 545 753	1 936 459 005
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>866 586 633</i>	<i>866 586 633</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	733 000 000	733 000 000
Taxeringsvärde mark	572 000 000	572 000 000
Summa	1 305 000 000	1 305 000 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 792 368	470 406
Övriga fordringar	20 576	612 203
Nabo Klientmedelskonto	951 432	3 846 935
Borgo	2 164	11 825
Summa	2 766 540	4 941 368

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 032 127	177 572
Fastighetsskötsel	94 284	83 600
Försäkringspremier	188 121	167 449
Bredband	142 937	140 726
Förvaltning	64 630	58 576
Summa	1 522 099	627 923

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-12-18	3,09 %	14 620 000	18 060 000
SBAB	2025-09-18	3,09 %	42 923 563	42 923 563
SBAB	2025-09-09	3,11 %	42 923 563	42 923 563
SBAB	2025-09-09	3,11 %	43 000 000	43 000 000
SBAB	2025-09-09	3,11 %	43 000 000	43 000 000
SBAB	2025-09-08	3,11 %	43 000 000	43 000 000
SBAB	2025-09-09	3,11 %	43 000 000	43 000 000
SBAB	2028-09-08	2,47 %	43 000 000	43 000 000
Summa			315 467 126	318 907 126
Varav kortfristig del			272 467 126	3 440 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 300 847 126 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	405 917	941 595
Städning	35 639	34 008
El	101 087	0
Uppvärmning	225 634	253 312
Vatten	172 363	138 088
Löner	341 272	341 272
Sociala avgifter	107 229	107 229
Förutbetalda avgifter/hyror	2 657 434	2 990 641
Summa	4 046 574	4 806 144

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	344 000 000	344 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-17. Andra stämma för stadgeförändring samt val av nya styrelseledamöter.

Underskrifter

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

Stockholm

Andreas Carl Henrik Tullberg
Ledamot

Irina Calerin
Ledamot

Jenny Leonardson
Ordförande

John Jörholt
Ledamot

Max Almsved
Ledamot

Ola Nohrlander
Ledamot

Robin Sandgren Weijser
Ledamot

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557547026302

Dokument

Brf Haga Nova ÅR 2024

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2025-05-16 22:45:48 CEST (+0200) av *Blick e-Signatur (Be)*

Färdigställt 2025-05-17 17:13:57 CEST (+0200)

Initierare

Blick e-Signatur (Be)

Blick Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blick.se

Signerare

Robin Sandgren Weijser (RSW)

robin.sandgren@brfhaganova.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ROBIN SANDGREN WEIJSER"

Signerade 2025-05-17 01:01:38 CEST (+0200)

Ola Nohrlander (ON)

Bostadsrättsföreningen Haga Nova

ola.nohrlander@brfhaganova.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola Nohrlander"

Signerade 2025-05-17 08:20:52 CEST (+0200)

Max Almsved (MA)

Bostadsrättsföreningen Haga Nova

max.almsted@brfhaganova.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAX ALMSVED"

Signerade 2025-05-17 08:05:48 CEST (+0200)

John Jörholt (JJ)

Bostadsrättsföreningen Haga Nova

john.jorholt@brfhaganova.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN JÖRHOLT"

Signerade 2025-05-17 07:56:14 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547026302

Irina Calerin (IC)
Bostadsrättsföreningen Haga Nova
irina.calerin@brfhaganova.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"IRINA CALERIN"
Signerade 2025-05-17 08:00:13 CEST (+0200)

Andreas Tullberg (AT)
Bostadsrättsföreningen Haga Nova
andreas.tullberg@brfhaganova.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Carl Henrik Tullberg"
Signerade 2025-05-16 23:03:00 CEST (+0200)

Jenny Leonardson (JL)
Bostadsrättsföreningen Haga Nova
jenny.leonardson@brfhaganova.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY JOHANNA LEONARDSON"
Signerade 2025-05-17 07:50:00 CEST (+0200)

Ingela Andersson (IA)
ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA ANDERSSON"
Signerade 2025-05-17 17:13:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haga Nova
Org.nr 769630-4547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haga Nova för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uppllysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska årsavgifterna täcka föreningens utgifter för verksamheten och reservering till underhållsfond.

Jag vill fästa uppmärksamheten på den information som styrelsen lämnar i förvaltningsberättelsen som beskriver att föreningen följer en underhållsplan som rekommenderar en årlig reservering till underhållsfond med 4 960 800 kr (208 kr/kvm totalyta) vilket inte täcks av föreningens sparande som enligt Flerårsöversikten uppgår till 999 112 tkr (42 kr/kvm totalyta). Jag har inte modifierat mitt uttalande i detta avseende.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Haga Nova för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lag om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547026941

Dokument

Brf Haga Nova RB 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-16 23:51:25 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2025-05-17 17:32:28 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Ingela Andersson (IA)

ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGELA ANDERSSON"

Signerade 2025-05-17 17:32:28 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

