

Brf Haren 24

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för

Brf Haren 24

769615-1492

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Haren 24, 769615-1492, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Folke Westerbrand	Ordförande	2024
Jesper Glumstrand	Ledamot	2025
Jenny Strand	Ledamot	2025
Eva-Britt Severin	Ledamot	2025
Alexander Linder	Ledamot	Avgick 2024-01-08

<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Jessica Wahlström Hjorth	Suppleant	2024
Johanna Udesen	Suppleant	2024

<u>Ordinarie revisorer</u>	
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Valberedning
Lisbeth Birkhed
Magnus Bergström

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Haren 24 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Erik Dahlbergsgatan 12 & 14 samt Fersens Väg 14.

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenheter, 10 lokaler samt 23 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
4	8	4	6	14	2	4

Total tomtarea:	1 455 kvm
Total bostadsarea:	3 671 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 542 kvm
- varav hyresrättsarea:	129 kvm
Total lokalarea:	446 kvm
Total garagearea:	276 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Burritosfriends AB	128 kvm	2025-12-31
Mamouon Al Ghnaimat	31 kvm	2025-07-31
Skandinaviska Shakerkök AB	35 kvm	2026-06-30
Alex Sjögren Gastronomi AB	172 kvm	2026-09-14
Marie Ionesecu Idbohrn	31 kvm	2025-07-31
Davoud Zarifian	49 kvm	2027-01-31

Anledningen till att det är fler lokaler än hyresgäster i lokalförteckningen beror på att vissa hyresgäster kan hyra mer än en lokal.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

SBC	Fastighetsskötsel, städning samt utemiljö
Telenor	Kabel-TV
Bredband2	Bredband
SBC	Städning
Svedala Utemiljö	Gångbanerenhållning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Hiss Skåne	Serviceavtal hissar



Underhåll och reparationerÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 357 853 kr och planerat underhåll för 867 887 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-09-17 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 696 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 158 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fasad och fönster.

Tidigare utfört underhåll

	År
Renovering skorsten	2023
Tak, nerbyggnation och isolering portal	2022
Garageportar	2021
Tappvattenledningar	2020-2021
Installation av armatur i garage	2019
Installation av hänvisningsarmatur i garage	2019
Ombyggnad av ventilation	2019
Underhåll av taksäkerhet	2019
Ny ventilationsanläggning i garage	2018
Ny tvättmaskin	2018
Målning av källare	2017
Mur mot grannen har putsats	2016
Ny asfalt på gården	2015
Tak och vindsvåningsbygget avslutat	2015
Målning i diverse gemensamma utrymmen	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 mars 2023, samt extra föreningsstämma 12 december 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2023 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett. (fg år skedde 5 överlåtelse.)

Under 2023 har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett. (fg år skedde 1 upplåtelse.)

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 4 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 64 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 65 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 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 8 %.

I årsavgiften ingår värme samt vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv. Föreningen har avläsning av el för laddstolpar vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 324	4 213	4 170	4 260
Resultat efter finansiella poster	-987	842	61	-2 847
Förändring av underhållsfond	-172	564	-	-41
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-241	822	630	-2 236
Sparande kr / kvm	107	352	299	365
Soliditet (%)	56	54	54	54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	653	639	638	638
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	53	54	54	53
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	631	618	618	618
Bostadshyra kr / kvm	1 103	1 160	1 154	1 146
Lokalhyra kr / kvm	2 849	2 708	2 636	2 341
Driftskostnad, kr / kvm	363	347	340	295
Energikostnad, kr / kvm	211	187	180	160
Ränta, kr / kvm	372	184	234	244
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	158	155	152	149
Lån, kr / kvm	9 283	9 283	9 282	9 282
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	11 513	11 513	11 513	11 513
Räntekänslighet (%)	18	19	18	18
Snittränta (%)	4,01	1,98	2,52	2,63

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 lån 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 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	65 134 180	564 528	-12 260 678	842 004
Disposition enligt föreningsstämma			842 004	-842 004
Avsättning till underhållsfond		696 000	-696 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-867 887	867 887	
Årets resultat				-987 356
Vid årets slut	65 134 180	392 641	-11 246 787	-987 356

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 418 674
Årets resultat före fondförändring	-987 356
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-696 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	867 887
Summa över/underskott	-12 234 143

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-12 234 143
----------------------------	-------------

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 979 613	3 911 023
Övriga rörelseintäkter	3	344 551	301 836
Summa rörelseintäkter		4 324 164	4 212 859
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 933 177	-1 711 998
Övriga kostnader	7	-290 239	-180 461
Personalkostnader	8	-139 830	-126 951
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-589 110	-586 832
Summa rörelsekostnader		-3 952 356	-2 606 242
Rörelseresultat		371 808	1 606 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		275 557	42 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 634 721	-807 498
Summa finansiella poster		-1 359 164	-764 613
Resultat efter finansiella poster		-987 356	842 004
Årets resultat		-987 356	842 004

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	86 024 517	86 573 229
Inventarier, maskiner och installationer	11	218 151	375 849
Summa materiella anläggningstillgångar		86 242 668	86 949 078
Summa anläggningstillgångar		86 242 668	86 949 078
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	19 121
Övriga fordringar		70 586	3 734 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	144 218	172 660
Summa kortfristiga fordringar		214 804	3 926 011
Kassa och bank	13	8 791 240	8 819 827
Summa omsättningstillgångar		9 006 044	12 745 838
SUMMA TILLGÅNGAR		95 248 712	99 694 916



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 134 180	65 134 180
Underhållsfond		392 641	564 528
Summa bundet eget kapital		65 526 821	65 698 708
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 246 787	-12 260 678
Årets resultat		-987 356	842 004
Summa fritt eget kapital		-12 234 143	-11 418 674
Summa eget kapital		53 292 678	54 280 034
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	40 780 000	40 780 000
Leverantörsskulder		243 670	3 903 728
Depositioner		142 478	142 478
Skatteskulder		11 194	8 262
Övriga skulder		79 518	87 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	699 174	492 834
Summa kortfristiga skulder		41 956 034	45 414 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 248 712	99 694 916

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	371 808	1 606 617
Avskrivningar	589 110	586 832
	960 918	2 193 449
Erhållen ränta	275 557	42 885
Erlagd ränta	-1 634 721	-807 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-398 246	1 428 836
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	3 711 207	-3 748 742
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-3 458 848	3 738 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-145 887	1 418 371
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	3 617 935
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	117 300	285 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	117 300	3 902 935
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	14 700 000	-
Amortering av låneskulder	-14 700 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-28 587	5 321 306
Likvida medel vid årets början	8 819 827	4 068 521
Likvida medel vid årets slut	8 791 240	9 389 827

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-120 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 236 151	2 187 494
Hyror bostäder	142 332	219 012
Hyror lokaler	1 270 524	1 207 973
Hyror p-platser/garage	330 606	296 544
Summa	3 979 613	3 911 023



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	76 260	74 485
Vatten och energi	18 383	18 347
Vatten	8 549	9 451
El	22 959	22 870
Uppvärmning	40 947	46 871
Debiterad fastighetsskatt	120 772	105 504
Överlåtelseavgifter	7 773	6 004
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 270	11 371
Övriga intäkter	39 638	6 933
Summa	344 551	301 836

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 28 410 kr i form av elstöd samt 8 000 kr i ersättning efter skada.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	15 375	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 097	1 775
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 475	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	41 936	22 923
Övrigt, gemensamma utrymmen	9 386	1 000
VA & sanitet, installationer	25 763	-
Värme, installationer	23 610	-
Ventilation, installationer	24 254	30 790
El, installationer	-	3 330
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 659	-
Hiss	34 916	6 953
Huskropp	43 805	12 986
Markytor	-	2 725
P-platser/garage	19 635	-
Vattenskador	100 500	-
Klottersanering	3 442	-
Summa	357 853	82 482

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	61 319	-
Lokaler	60 200	8 400
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	87 066	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	39 400	-
Värme, installationer	17 500	-
Ventilation, installationer	353 300	-
Huskropp, tak	-	67 123
Huskropp, fasader	40 290	38 390
Huskropp, balkonger	195 000	3 909
Markytor	13 812	-
Summa	867 887	117 822



Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	179 208	176 268
Teknisk förvaltning	123 766	111 682
Sotning	13 255	-
Besiktningsskostnader	1 916	12 365
Gångbanerenhållning	15 116	14 976
Snöröjning	6 115	-6 870
Serviceavtal	54 591	47 633
Förbrukningsmaterial	34 510	11 147
El	108 276	136 252
Uppvärmning	663 460	563 390
Vatten och avlopp	156 303	122 711
Avfallshantering	201 814	188 669
Försäkringar	48 900	42 021
Systematiskt brandskyddsarbete	18 628	12 350
Kabel-TV	21 864	19 960
Bredband	59 715	59 140
Summa	1 707 437	1 511 694

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 359	-
Kontorsmateriel och trycksaker	3 246	-
Tele och post	4 400	4 108
Förvaltningskostnader	146 481	120 084
Revision	25 979	18 401
Jurist- och advokatkostnader	94 032	4 012
Bankkostnader	1 012	1 463
Övriga externa tjänster	4 281	25 000
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 850	5 770
Övriga externa kostnader	1 599	1 623
Summa	290 239	180 461

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	106 400	96 600
Summa	106 400	96 600
Sociala avgifter	33 430	30 351
Summa	139 830	126 951



Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	548 712	548 712
Inventarier, maskiner och installationer	40 398	38 120
Summa	589 110	586 832

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	60 608 447	60 608 447
-Mark	31 880 000	31 880 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	92 488 447	92 488 447
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 915 218	-5 366 506
	-5 915 218	-5 366 506
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-548 712	-548 712
	-548 712	-548 712
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-6 463 930	-5 915 218
 Redovisat värde	86 024 517	86 573 229
 <i>Varav</i>		
Byggnader	54 144 517	54 693 229
Mark	31 880 000	31 880 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	11 247 000	11 247 000
Totalt taxeringsvärde	111 247 000	111 247 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>50 000 000</i>	<i>50 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	411 087	528 387
	411 087	528 387
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-117 300	285 000
	-117 300	285 000
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	293 787	813 387
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-152 538	-114 418
	-152 538	-114 418
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-40 398	-38 120
	-40 398	-38 120
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-192 936	-152 538
 Redovisat värde	218 151	375 849

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	4 702	22 870
Upplupna ränteintäkter	-	23 665
Förutbetalda kostnader	139 516	126 125
Summa	144 218	172 660

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	442 801	3 794 595
Placeringskonto SBAB	8 348 439	25 232
Placeringskonto SBAB	-	5 000 000
Summa	8 791 240	8 819 827

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	40 780 000	40 780 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	40 780 000	40 780 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	40 780 000	40 780 000
Summa	40 780 000	40 780 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank*	4,55 %	2024-03-28	11 380 000	-	-	11 380 000
Swedbank*	4,46 %	2024-03-28	14 700 000	-	-	14 700 000
Swedbank	3,76 %	Löst	14 700 000	-	-14 700 000	-
Swedbank*	4,58 %	2024-03-28	-	14 700 000	-	14 700 000
Summa			40 780 000	14 700 000	-14 700 000	40 780 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet ligger rörligt med nästa räntejusteringsdag på angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	140 619	126 952
Upplupna räntekostnader	14 777	-
Förutbetalda intäkter	332 659	240 075
Upplupna revisionsarvoden	22 800	18 100
Upplupna driftskostnader	188 319	107 707
Summa	699 174	492 834

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	58 300 000	58 300 000
Summa ställda säkerheter	58 300 000	58 300 000



Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Folke Westerbrand
Styrelseordförande

Jesper Glumstrand

Jenny Strand

Eva-Britt Severin

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Mar 13 2024 09:07PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

65F17C6521 DA6

MAR 13 2024 09:07PM

Deltagare



Mar 13 2024 11:21AM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 13 2024 11:22AM	Folke Westerbrand granskade dokumentet:
Mar 13 2024 11:25AM	 Folke Tomas Westerbrand signerade dokumentet
Mar 13 2024 04:23PM	Jesper Glumstrand granskade dokumentet:
Mar 13 2024 04:23PM	 JESPER GLUMSTRAND signerade dokumentet
Mar 13 2024 08:39PM	Jenny Strand granskade dokumentet:
Mar 13 2024 08:51PM	 JENNY STRAND signerade dokumentet
Mar 13 2024 01:46PM	Eva-Britt Severin granskade dokumentet:
Mar 13 2024 02:17PM	 Karin Eva-Britt Severin signerade dokumentet
Mar 13 2024 09:04PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 13 2024 09:07PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 13 2024 09:07PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Haren 24, org.nr 769615-1492

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haren 24 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Haren 24 för år 2023 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

RB - Brf Haren 24

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 13 2024 09:07PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
65F17E2E280DE
MAR 13 2024 09:07PM

Deltagare

Registrerade händelser

Mar 13 2024 11:22AM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 13 2024 09:05PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 13 2024 09:07PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 13 2024 09:07PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna 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 i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är 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

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

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. 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 t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

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 föreningsstämman 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 ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de 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 redovisas 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@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

