

Årsredovisning 2022

BRF HAREN 16

769617-4064



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HAREN 16

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2017-12-27 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-14.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är momsregistrerad för obligatorisk moms vid uthyrning av garage till hyresgäster som inte bor i föreningen.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Haren 16. Föreningen har 9 hyreslägenheter och 27 bostadsrätter om totalt 3 136 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion
Carl Tommie Rutger Flärd	Ordförande
Anton Dahllöf	Ledamot
Susanna Tarasco	Ledamot
Henrik Sjöberg	Ledamot
Peter Eriksson	Suppleant
Tobias Fagerberg	Suppleant
Thomas Olsson	Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter kan väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar.

Daniella Ulusoy valdes till ordinarie styrelledamot vid föregående årsstämma men valde att avgå ur styrelsen 2022-11-03.

VALBEREDNING

Edward Andersson och Jenny De Navarro Jones.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen.

REVISORER

Andrea Åkesson Revisor KPMG

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades av Anders Granlund Underhållsplanering AB i samband med besiktningen av fastigheten (2017-10-02) vid överlåtelsen och som sträcker sig fram till 2047. En uppdatering av underhållsplan är planerad att genomföras i början av 2023.

År	Åtgärd
2018	Brandvarnare, samtliga lägenheter (nya installerade i gemensamma utrymmen 2019)
2019 (2026)	Ny tvättmaskin i högra tvättstugan
2019	Torkrumsuppdelning (vänstra torkrummet har kopplats bort från låssystemet och tilldelats vänstra tvättrummet.)
2019, 2020, 2021, 2022	Service fläktanläggningar (OVK enligt plan, rengöring och byte av filter varje 6 månader)
2019 (2020-2035)	Kontroll byggnadsfasad (inga akuta åtgärder krävs)
2019 (2025-2040)	Provtagning betong balkonger (diverse minde åtgärder inom fem år)
2019, 2020, 2021, 2022	Trivsel innergård (trädgårdsgrupp inrättad, gruppen har trimmat och rensat upp bland buskar och träd samt planterat en ny rabatt)
2019	Cykelrensning
2020	Yttertak (översyn)
2020	Vattensystem (uppgraderat med avstängning möjlighet per stam)
2021	Bastu (nytt aggregat)
2022	Säkerhetsdörrar

PLANERADE UNDERHÅLL

År	Åtgärd
2018 (2024)	Grind/Port (målning)
2018 (2030)	Yttertak (översyn, div. rep. 2020)
2020 (2023)	Fasad, mjukfog (översyn utförd 2022, div. rep. 2023-2025)
2025/2035 (2022)	Balkonger, armering (översyn utförd 2022, div. rep. 2023-2025)
2018 (2023)	Hiss, motorer
2022 (2024)	Entrén (inkl. grind/port enligt 2021 föreningsstämma beslut)
2020 (2025)	Röklucka (byte)

2022 (2023) Ny underhållsplan
2025+ Se underhållsplan (finns på brfharen16.se)

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Tjänst

Fastighetsförvaltning av bostadsrättsföreningar

Fastighetsservice

Service, modernisering och nyinstallation av hissar

Internet

Service brandsläckare

TV

Hyresförhandlingar och juridiska frågor

Service och underhåll, Taggsystem, CCTV och RCO/Electrolux

Källsortering

Service och underhåll, garageport

OVK, rensning kanaler, funktionskontroll röklucka.

Sopkärlstvätt

Underhåll fläktar - fyra aggregat.

Fastighetsjour enligt lista

Klottersanering inkl. skyddsvax

Levranör

Nabo

Lars Hansson i Skåne AB

Hiss i Skåne AB

Bahnhof

Brandservice Örestads Brandtjänst AV

ComHem

Jurideko

KZLarm

Ohlssons AB

SBH Portservice

SIMAB

Sopkärlstvätt i Malmö AB

VFB

Örestads bevakning

SaneringsCompaniet

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Under 2022 har visst underhållsarbete utförts. En viktig och välkommen förbättringsåtgärd var att säkerhetsdörrar installerades hos samtliga boende. Vid sidan av en del mindre åtgärder har styrelsen också låtit utföra en förnyad besiktning av fasader och balkonger. Besiktningarna har inte visat några mer akuta eller omfattande behov av åtgärder, men visst förbättringsarbete planeras under 2023.

I övrigt har 2022 varit ett år som för föreningen, liksom för samhället i övrigt, har präglats av den förändrade ekonomiska verkligheten med en hög inflation, stigande elpriser och ett förändrat ränteläge. Styrelsen har gjort bedömningen att det i den osäkra situation som råder är bättre att vänta med sådant underhåll som inte är brådskande. I stället har styrelsen fokuserat på att förbättra den ekonomiska situationen genom att bl.a. amortera bort föreningens rörliga lån, placera likvida medel med bättre ränta än tidigare, se över föreningens avtal samt utföra vissa energieffektiviserande åtgärder.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Styrelsen har, med tanke på stigande räntor, prioriterat att använda föreningens starka kassa till att amortera på föreningens lån. Samtliga rörliga lån har amorteras av i sin helhet. Utöver sedvanliga årliga amorteringar har det också gjorts vissa extra amorteringar efter tidigare överlåtelse av omvandlade hyresrätter

(överlåtelse under 2021). Sammantaget har detta inneburit en minskning av föreningens skuldsättning med närmare sex miljoner kronor.

För att få bättre avkastning på likvida medel har föreningen i slutet av året öppnat ett s.k. fasträntekonto där mycket av föreningens pengar i kassa har bundits under en tid av sex månader (se balansräkningen).

Under året har det skett tre överlåtelse av bostadsrätter inom föreningen.

Vid årsskiftet 2022/2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften för bostadsrätterna med 10 procent. Hyran för garageplatser höjdes vid samma tidpunkt med 4 procent. Efter sedvanlig förhandling med Hyresgästföreningen har hyrorna för hyresgäster höjts med 5 procent. De senaste åren har höjningen av bostadsrättsavgiften stannat vid 1 procent per år, men tyvärr har det i rådande läge varit nödvändigt för förening - precis som för många andra - att höja avgifterna mera påtagligt. Vid sidan av den allmänt höga inflationen är det framför allt kraftigt ökade elkostnader som föranlett höjningen. Vid bestämmandet av den nya avgiften har också beaktats att ökade räntekostnader är att vänta under 2023 eftersom vissa av föreningens lån förfaller till villkorsändring under sommaren 2023.

I resultaträkningen har inte räknats in det elstöd som har aviserats från politiskt håll och som, om inget oväntat händer, bör betalas ut under 2023.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Vid tidigare stämma har det tagits beslut om en uppfräschning av entrén. Detta ligger fast, men styrelsen har skjutit detta arbete på framtiden eftersom det inte kan anses brådskande. Som framgått ovan är det styrelsens uppfattning att arbeten av det slaget bör vänta till dess att det ekonomiska läget i omvärlden har blivit stabilt och mer förutsebart.

Styrelsen har hanterat ett antal juridiska ärenden, försäkringsärenden och byggnadsundersökningar. Även under 2022 har den här typen av ärenden tagit förhållandevis mycket tid i anspråk.

Föreningens nyhetsbrev har delats ut under året och hemsidan har uppdaterats gällande bl.a. årsredovisning, avgifter och underhåll.

Styrelsen har varit lyhörd gällande boendes frågor och funderingar. Även under 2022 har styrelsen hanterat en stor mängd e-postdiskussioner.

Styrelsen vill avslutningsvis tacka för detta år. Det hade såklart varit roligare att kunna berätta om arbeten som gör våra gemensamma utrymmen bättre och mer trivsamma (t.ex. en vackrare entré), men dessvärre är tuffare tider att vänta och styrelsen måste därför vara sparsam tills dess att den ekonomiska utvecklingen vänder uppåt igen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 759 262	2 730 159	2 795 039	3 348 362	2 268 187
Resultat efter fin. poster	-1 344 445	-2 504 053	-827 667	-2 070 143	-1 459 523
Soliditet, %	54	50	47	47	46
Yttre fond	1 775 844	1 240 844	1 240 844	938 008	506 101
Taxeringsvärde	91 305 000	81 161 000	81 161 000	81 161 000	55 919 000
Bostadsyta, kvm	3 136	3 232	2 103	2 103	2 103
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	653	601	647	623	503
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 624	16 996	21 905	22 019	22 738
Genomsnittlig skuldränta, %	2,21	2,29	2,33	3,08	2,74
Belåningsgrad, %	47,10	52,62	43,68	43,00	44,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	58 440 206	-	2 545 038	60 985 244
Upplåtelseavgifter	4 015 153	-	1 704 962	5 720 115
Fond, yttre underhåll	1 240 844	-	535 000	1 775 844
Balanserat resultat	-5 598 177	-2 504 053	-535 000	-8 637 231
Årets resultat	-2 504 053	2 504 053	-1 344 445	-1 344 445
Eget kapital	55 593 972	0	2 905 555	58 499 528

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 637 231
Årets resultat	-1 344 445
Totalt	-9 981 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	535 000
Balanseras i ny räkning	-10 516 675
	-9 981 675

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 759 262	2 730 159
Rörelseintäkter		4 909	-8
Summa rörelseintäkter		2 764 171	2 730 152
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 438 400	-1 131 704
Övriga externa kostnader	7	-287 289	-263 055
Personalkostnader	8	-92 843	-95 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 144 001	-1 068 812
Summa rörelsekostnader		-2 962 533	-2 558 775
RÖRELSERESULTAT		-198 362	171 377
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 068	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 148 151	-2 675 430
Summa finansiella poster		-1 146 083	-2 675 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 344 445	-2 504 053
ÅRETS RESULTAT		-1 344 445	-2 504 053

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	104 023 817	104 389 118
Summa materiella anläggningstillgångar		104 023 817	104 389 118
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		104 023 817	104 389 118
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 613	55 601
Övriga fordringar	11	55	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	133 493	117 201
Summa kortfristiga fordringar		144 161	172 862
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 927 141	6 953 303
Summa kassa och bank		3 927 141	6 953 303
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		4 071 302	7 126 164
SUMMA TILLGÅNGAR			
		108 095 119	111 515 282

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 705 359	62 455 359
Fond för yttre underhåll		1 775 844	1 240 844
Summa bundet eget kapital		68 481 203	63 696 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 637 231	-5 598 177
Årets resultat		-1 344 445	-2 504 053
Summa fritt eget kapital		-9 981 675	-8 102 231
SUMMA EGET KAPITAL		58 499 528	55 593 972
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	37 106 808	48 997 416
Summa långfristiga skulder		37 106 808	48 997 416
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 890 608	5 933 834
Leverantörsskulder		196 764	190 206
Skatteskulder		6 048	5 350
Övriga kortfristiga skulder		10 031	362 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	385 332	431 631
Summa kortfristiga skulder		12 488 783	6 923 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 095 119	111 515 282

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	6 953 303	2 619 644
Resultat efter finansiella poster	-1 344 445	-2 504 053
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 144 001	1 068 812
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-200 444	-1 435 241
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	28 701	-126 404
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-391 885	-9 154 337
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-563 628	-10 715 982
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-778 700	0
Kassaflöde från investeringar	-778 700	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	4 250 000	7 399 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-5 933 834	7 650 640
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 683 834	15 049 640
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 026 162	4 333 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 927 141	6 953 303

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Haren 16 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,23-10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	939 084	1 048 669
Hysesintäkter, p-platser	217 175	216 660
Intäktsreduktion	-8 424	-8 424
Årsavgifter, bostäder	1 559 677	1 436 216
Övriga intäkter	56 659	37 031
Summa	2 764 171	2 730 152

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	24 770	17 145
Fastighetsskötsel	242 233	177 574
Mark/gård/utemiljö Planteringar	5 884	0
Snöskottning	7 300	12 775
Städning	5 031	0
Trädgårdsarbete	10 639	2 659
Summa	295 857	210 153

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	275 080	205 386
Summa	275 080	205 386

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	263 825	142 968
Sophämtning	65 520	60 247
Uppvärmning	255 585	267 315
Vatten	101 552	94 309
Summa	686 482	564 839

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	43 425	22 345
Fastighetsförsäkringar	37 935	35 863
Fastighetsskatt	67 734	64 134
Kabel-TV	31 888	28 984
Summa	180 982	151 326

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	23 977	26 424
Juridiska kostnader	39 551	53 577
Kameral förvaltning	54 788	53 580
Konsultkostnader	112 474	0
Revisionsarvoden	21 250	18 750
Övriga förvaltningskostnader	35 249	110 724
Summa	287 289	263 055

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, tjänstemän	1 998	1 998
Sociala avgifter	19 390	21 806
Styrelsearvoden	71 455	71 400
Summa	92 843	95 204

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 148 151	1 156 735
Övriga räntekostnader	0	1 518 695
Summa	1 148 151	2 675 430

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	109 131 044	109 131 044
Årets inköp	778 700	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 909 744	109 131 044
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 741 926	-3 673 114
Årets avskrivning	-1 144 001	-1 068 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 885 927	-4 741 926
Utgående restvärde enligt plan	104 023 817	104 389 118
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 664 398</i>	<i>50 664 398</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 305 000	35 161 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000	46 000 000
Summa	91 305 000	81 161 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	30
Skattekonto	55	30
Summa	55	60

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	11 420	292
El	46 572	33 662
Försäkringspremier	3 176	41 111
Förvaltning	14 201	13 697
Kabel-TV	8 728	7 954
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 396	20 485
Summa	133 493	117 201

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2022-01-26	1,69 %	0	5 713 226
Stadshypotek	2026-09-30	1,95 %	12 783 666	12 819 274
Stadshypotek	2025-07-30	2,77 %	24 468 750	24 593 750
Stadshypotek	2023-07-30	2,18 %	5 872 500	5 902 500
Stadshypotek	2023-07-30	1,31 %	5 872 500	5 902 500
Summa			48 997 416	54 931 250
Varav kortfristig del			11 890 608	5 933 834

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	245 135	223 201
Uppkost el	-46 728	0
Uppkost fjärrvärme	38 765	0
Utgiftsräntor	147 123	165 039
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 037	43 391
Summa	385 332	431 631

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	61 778 713	61 778 713
Summa	61 778 713	61 778 713

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Anton Håkan Dahllöf

Carl Tommie Rutger Flärd
Ordförande

Henrik Sjöberg

Susanna Tarasco

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG

Andrea Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2023 15:44

SENT BY OWNER:

Robin Andersson • 12.04.2023 15:03

DOCUMENT ID:

Byg3EnmVM2

ENVELOPE ID:

S1nV3mEf2-Byg3EnmVM2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Haren 16.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anton Håkan Dahllöf [REDACTED]	 Signed Authenticated	12.04.2023 15:09 12.04.2023 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
2. Carl Tommie Rutger Flärd [REDACTED]	 Signed Authenticated	12.04.2023 15:29 12.04.2023 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
3. SUSANNA TARASCO [REDACTED]	 Signed Authenticated	12.04.2023 15:30 12.04.2023 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
4. HENRIK SJÖBERG [REDACTED]	 Signed Authenticated	12.04.2023 15:30 12.04.2023 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
5. ANDRÉA ÅKESSON [REDACTED]	 Signed Authenticated	12.04.2023 15:44 12.04.2023 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Haren 16, org. nr 769617-4064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Haren 16 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 28 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan 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 el-ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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. 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 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 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, 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 för Bostadsrättsförening Haren 16 för år 2022 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 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, 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.

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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 770CB9F2B5C24D5A99A0B22931563D5D

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Utkast RB BRF Haren 16 2022.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 2

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Andréa Åkesson

AutoNav: Enabled

PO Box 50768

Enveloped Stamping: Enabled

Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

andrea.akesson@kpmg.se

IP Address: [REDACTED]

Record Tracking

Status: Original

Holder: Andréa Åkesson

Location: DocuSign

4/12/2023 3:41:22 PM

andrea.akesson@kpmg.se

Signer Events

Andréa Åkesson

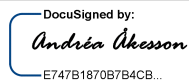
andrea.akesson@kpmg.se

Auktoriserad revisor

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication
(None)**Signature**

DocuSigned by:



E747B1870B7B4CB...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: [REDACTED]

Timestamp

Sent: 4/12/2023 3:41:56 PM

Viewed: 4/12/2023 3:45:05 PM

Signed: 4/12/2023 3:45:08 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 6038cc7a-705e-5836-9fd8-57fe8a2cd3c6

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/12/2023 3:44:53 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp****Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

4/12/2023 3:41:57 PM

Certified Delivered

Security Checked

4/12/2023 3:45:05 PM

Signing Complete

Security Checked

4/12/2023 3:45:08 PM

Completed

Security Checked

4/12/2023 3:45:08 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------