

Årsredovisning 2023

Brf Haren 16

769617-4064



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Haren 16

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Upplysning om negativt resultat | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14 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:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Malmö Haren 16 | 2017 | Malmö |

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 27 bostadsrätter om totalt 3 136 kvm. Byggnadernas totalyta är 3817 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------|-----------------|
| Anton Håkan Dahllöf | Ordförande |
| Henrik Sjöberg | Styrelseledamot |
| Jacob Dahlqvist | Styrelseledamot |
| Susanna Tarasco | Styrelseledamot |

Valberedning

Jenny De Navarro Jones
Emil Åkerström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2083. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ny underhållsplan
Byte av taggar (passersystemet)
Lekplatsbesiktning
OVK samtliga kök och badrum
Spolning och filmning av brunnar och vattenledningar på innergården
Nya elsäkerhetsrutiner
- 2022** ● Säkerhetsdörrar och postboxar
- 2020** ● Yttertak (översyn)
Vattensystem (uppgraderat med avstängning möjlighet per stam)
- 2019-2023** ● Service fläktanläggningar (OVK enligt plan, rengöring och byte av filter varje 6 månader)
Trivsel innergård (trädgrundsgrupp inrättad, gruppen har trimmat och rensat upp bland buskar och träd samt planterat en ny rabatt)
- 2019-2022** ● Kontroll byggnadsfasad och balkonger (inga akuta åtgärder krävs)
- 2019** ● Provtagning betong balkonger (diverse minde åtgärder inom fem år)
Ny tvättmaskin i högra tvättstugan
Torkrumsuppdelning (vänstra torkrummet har kopplats bort från låssystemet och tilldelats vänstra tvättrummet.)
Cykelrensning
- 2018** ● Brandvarnare, samtliga lgh (nya installerade i gemensamma utrymmen 2019)

Planerade underhåll

- 2026** ● För 2026 och framåt, se underhållsplan (finns på brfharen16.se)
OVK
- 2025-2027** ● Målning av bl.a. trapphus och staket på innergården
Byte hängrännor och stuprör
- 2025** ● Röklucka (byte)
Hissmotorer
- 2024-2025** ● Förstudie dränering
Byte dörrautomatik
- 2024** ● Byte av spillvattenledningar i källare (utfört januari 2024)
Balkonger, armering (vissa reparationer)
Grind/Port (målning, förbättringsarbeten entrén)
Fasad, mjukfog (diverse reparationer)
Balkonger, armering (vissa reparationer)
Injustering av värmesystem
Besiktiga och ev. renovera fläktaggregat

Avtal med leverantörer

| | |
|---|--------------------------------------|
| Fastighetsjour enligt lista | Örestads bevakning |
| Fastighetsförvaltning av bostadsrättsföreningar | Nabo |
| Fastighetsservice | Lars Hansson i Skåne AB |
| Hysesförhandlingar och juridiska frågor | Jurideko |
| Internet | Bahnhof |
| Klottersanering inkl skyddsvax | SaneringsCompaniet |
| Källsortering | Ohlssons AB |
| OVK, rensning kanaler, funktionskontroll röklucka. | SIMAB |
| Service brandsläckare | Brandservice Örestads Brandtjänst AV |
| Service och underhåll, garageport | SBH Portservice |
| Service och underhåll, Tagsystem, CCTV och RCO/Electrolux | KZLarm |
| Service, modernisering och nyinstallation av hissar | Hiss i Skåne AB |
| Sopkärlstvätt | Sopkärlstvätt i Malmö AB |
| TV | Tele 2 Sverige AB |
| Underhåll fläktar - fyra aggregat. | VFB |

Övrig verksamhetsinformation

För föreningen, liksom samhället i övrigt, har 2023 varit ett år som präglats av ganska osäkra omvärldsförhållanden. Styrelsen har därför intagit en försiktig hållning och avvaktat utvecklingen av bl.a. räntenivå, elpriser och inflation. Precis som under föregående år har styrelsen därför valt att i huvudsak vänta med underhållsarbete som inte är akut eller annars mera brådskande.

Vi kan nu konstatera att läget ser ljusare ut inför 2024. Inflationen har närmast sig normala nivåer, elpriserna har stabiliserats och det finns indikationer på att räntorna kan komma att sänkas. Styrelsen ser därför att förutsättningarna för att planera och utföra underhåll är mer gynnsamma framöver. Närmast ligger förbättringsarbetet med fasad och balkonger där styrelsen nu befinner sig i avtalskrivningsfas. Vidare planerar styrelsen bl.a. att besiktiga fläktaggregat och att återuppta arbetet med att snygga till entrén mot Jörgen Ankersgatan (grinden m.m.).

Under 2023 har dock visst underhållsarbete och andra förbättringsåtgärder ändå utförts. Det har t.ex. handlat om spolning och filmning av avlopp på innergården, byte av samtliga nyckeltaggar, framtagande av nya elsäkerhetsrutiner, fullständig OVK avseende lägenheter och gemensamma utrymmen samt åtgärdande av fuktskador i badrum (gäller två hyresrätter). Dessutom har arbetet med en ny underhållsplan pågått under året. Det återstår några sista justeringar innan den nya planen kan antas.

Styrelsen har under året också haft fokus på föreningens ekonomi i ett något längre perspektiv. Styrelsen har då bl.a. kunnat konstaterat att föreningens skuldsättning kommer att sjunka drastiskt i takt med att kvarvarande hyresrätter säljs (9 st.). Även en mycket försiktig beräkning pekar mot att föreningen lån per kvm/bostadsrättsyta kommer att ligga på ca 5 000- 6 000 kr när samtliga hyresrätter har sålts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med tio procent vid årsskiftet 2022/2023 för att möta höjda priser och stigande räntor.

Två lån, som tillsammans uppgår till ca 11,6 miljoner kr, hade villkorsändringsdag den 30 juli 2023 och ligger sedan dess med rörlig ränta.

Förändringar i avtal

Tele2 och Comhem har gått samman, varför det numera är Tele2 som levererar Kabel-tv till föreningen.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året hanterat ett antal försäkringsärenden, juridiska ärenden och byggnadsundersökningar och liknande. Även under 2023 har denna typ av ärenden tagit förhållandevis mycket tid i anspråk.

Föreningens nyhetsbrev har delats ut under året och hemsidan har uppdaterats.

Styrelsen har varit lyhörd för boendes frågor och funderingar. Även under 2023 har styrelsen hanterat en stor mängd e-postdiskussioner.

Styrelsen vill avslutningsvis tacka för detta år. Vi ser fram emot ett fortsatt gott samarbete under 2024 och hoppas - som framgått ovan - att det blir ett år då den ekonomiska utvecklingen stabiliseras och ett större fokus kan ägnas åt olika åtgärder som gör vår fastighet bättre och ännu mer trivsam.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 988 528 | 2 759 262 | 2 730 159 | 2 795 039 |
| Resultat efter fin. poster | -996 056 | -1 344 445 | -2 504 053 | -827 667 |
| Soliditet (%) | 54 | 54 | 50 | 47 |
| Yttre fond | 2 310 844 | 1 775 844 | 1 240 844 | 1 240 844 |
| Taxeringsvärde | 91 305 000 | 91 305 000 | 81 161 000 | 81 161 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 746 | 675 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 59,6 | 58,3 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 20 412 | 20 510 | 22 993 | 21 905 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 12 775 | 15 624 | 16 996 | 21 905 |
| Sparande per kvm totalyta | 78 | -64 | - | - |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 44 | 84 | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 79 | 82 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 33 | 32 | - | - |
| Energikostnad per kvm totalyta | 157 | 198 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,61 | 2,21 | 2,29 | 2,33 |
| Räntekänslighet (%) | 27,65 | 30,79 | - | - |

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 + vatten + värme) / totalyta.

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

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 (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning om negativt resultat

Årets negativa resultat kan i sin helhet hänföras till avskrivningar vilket visar att föreningen fullgör sina ekonomiska åtaganden på kort sikt. Föreningen har god tillförsikt till att framtida större underhåll kommer att kunna finansieras genom försäljning av kvarvarande hyresrätter.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 60 985 244 | - | - | 60 985 244 |
| Upplåtelseavgifter | 5 720 115 | - | - | 5 720 115 |
| Fond, yttre underhåll | 1 775 844 | - | 535 000 | 2 310 844 |
| Balanserat resultat | -8 637 231 | -1 344 445 | -535 000 | -10 516 675 |
| Årets resultat | -1 344 445 | 1 344 445 | -996 056 | -996 056 |
| Eget kapital | 58 499 528 | 0 | -996 056 | 57 503 472 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -10 516 675 |
| Årets resultat | -996 056 |
| Totalt | -11 512 731 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 535 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -292 377 |
| Balanseras i ny räkning | -11 755 354 |
| | -11 512 731 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 988 528 | 2 759 262 |
| Övriga rörelseintäkter | | 55 091 | 4 909 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 043 619 | 2 764 171 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6, 7 | -1 568 979 | -1 438 400 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -140 721 | -287 289 |
| Personalkostnader | 9 | -94 305 | -92 843 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 001 506 | -1 144 001 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 805 512 | -2 962 533 |
| RÖRELSERESULTAT | | 238 108 | -198 362 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 43 521 | 2 068 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -1 277 685 | -1 148 151 |
| Summa finansiella poster | | -1 234 164 | -1 146 083 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -996 056 | -1 344 445 |
| ÅRETS RESULTAT | | -996 056 | -1 344 445 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 103 022 311 | 104 023 817 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 103 022 311 | 104 023 817 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 103 022 311 | 104 023 817 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 23 485 | 10 613 |
| Övriga fordringar | 12 | 11 930 | 55 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 110 944 | 133 493 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 146 359 | 144 161 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 3 765 758 | 3 927 141 |
| Summa kassa och bank | | 3 765 758 | 3 927 141 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 912 117 | 4 071 302 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 106 934 428 | 108 095 119 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 66 705 359 | 66 705 359 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 310 844 | 1 775 844 |
| Summa bundet eget kapital | | 69 016 203 | 68 481 203 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -10 516 675 | -8 637 231 |
| Årets resultat | | -996 056 | -1 344 445 |
| Summa ansamlad förlust | | -11 512 731 | -9 981 675 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 57 503 472 | 58 499 528 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 36 931 200 | 37 106 808 |
| Summa långfristiga skulder | | 36 931 200 | 37 106 808 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 11 832 010 | 11 890 608 |
| Leverantörsskulder | | 164 074 | 196 764 |
| Skatteskulder | | 5 920 | 6 048 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 7 503 | 10 031 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 490 249 | 385 332 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 499 756 | 12 488 783 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 106 934 428 | 108 095 119 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 238 108 | -198 362 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 001 506 | 1 144 001 |
| | 1 239 614 | 945 639 |
| Erhållen ränta | 43 521 | 2 068 |
| Erlagd ränta | -1 218 077 | -1 166 067 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 65 058 | -218 360 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -2 198 | 28 701 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 9 963 | -373 969 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 72 823 | -563 628 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -778 700 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -778 700 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 0 | 4 250 000 |
| Amortering av lån | -234 206 | -5 933 834 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -234 206 | -1 683 834 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -161 383 | -3 026 162 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 3 927 141 | 6 953 303 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 3 765 758 | 3 927 141 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 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, kabel-tv, vatten och värme.

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 731 312 | 1 559 677 |
| Hysesintäkter, bostäder | 986 039 | 939 084 |
| Hysesintäkter, p-platser | 227 700 | 217 175 |
| Övriga intäkter | 106 992 | 56 659 |
| Intäcksreduktion | -8 424 | -8 424 |
| Summa | 3 043 619 | 2 764 171 |

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 157 255 | 242 233 |
| Besiktning och service | 60 150 | 24 770 |
| Städning | 6 081 | 5 031 |
| Trädgårdsarbete | 1 901 | 10 639 |
| Mark/gård/utemiljö Planteringar | 3 791 | 5 884 |
| Snöskottning | 9 625 | 7 300 |
| Summa | 238 803 | 295 857 |

NOT 4, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 184 900 | 275 080 |
| Summa | 184 900 | 275 080 |

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|----------------|----------|
| Övrigt plan. UH | 29 250 | 0 |
| Bostäder | 263 127 | 0 |
| Summa | 292 377 | 0 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 168 636 | 263 825 |
| Uppvärmning | 302 111 | 255 585 |
| Vatten | 126 786 | 101 552 |
| Sophämtning | 66 372 | 65 520 |
| Summa | 663 905 | 686 482 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 39 751 | 37 935 |
| Kabel-TV | 35 162 | 31 888 |
| Bredband | 43 828 | 43 425 |
| Fastighetsskatt | 70 254 | 67 734 |
| Summa | 188 995 | 180 982 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 32 527 | 35 249 |
| Förbrukningsmaterial | 2 739 | 23 977 |
| Juridiska kostnader | 22 213 | 39 551 |
| Revisionsarvoden | 16 438 | 21 250 |
| Kameral förvaltning | 56 804 | 54 788 |
| Konsultkostnader | 10 000 | 112 474 |
| Summa | 140 721 | 287 289 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 74 443 | 71 455 |
| Löner, tjänstemän | 0 | 1 998 |
| Sociala avgifter | 19 862 | 19 390 |
| Summa | 94 305 | 92 843 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 277 666 | 1 148 151 |
| Övriga räntekostnader | 19 | 0 |
| Summa | 1 277 685 | 1 148 151 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 109 909 744 | 109 131 044 |
| Årets inköp | 0 | 778 700 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 109 909 744 | 109 909 744 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -5 885 927 | -4 741 926 |
| Årets avskrivning | -1 001 506 | -1 144 001 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -6 887 433 | -5 885 927 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 103 022 311 | 104 023 817 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>50 664 398</i> | <i>50 664 398</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 41 305 000 | 41 305 000 |
| Taxeringsvärde mark | 50 000 000 | 50 000 000 |
| Summa | 91 305 000 | 91 305 000 |

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|---------------|------------|
| Skattekonto | 8 680 | 55 |
| Övriga fordringar | 3 250 | 0 |
| Summa | 11 930 | 55 |

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 390 | 49 396 |
| El | 19 982 | 46 572 |
| Försäkringspremier | 45 141 | 3 176 |
| Kabel-TV | 9 235 | 8 728 |
| Bredband | 11 420 | 11 420 |
| Förvaltning | 17 776 | 14 201 |
| Summa | 110 944 | 133 493 |

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2026-09-30 | 1,95 % | 12 748 058 | 12 783 666 |
| Stadshypotek | 2025-07-30 | 2,77 % | 24 343 750 | 24 468 750 |
| Stadshypotek | 2024-01-30 | 4,85 % | 5 835 701 | 5 872 500 |
| Stadshypotek | 2024-01-30 | 4,85 % | 5 835 701 | 5 872 500 |
| Summa | | | 48 763 210 | 48 997 416 |
| Varav kortfristig del | | | 11 832 010 | 11 890 608 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 660 170 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 118 | 1 037 |
| Uppkost el | -31 250 | -46 728 |
| Uppkost fjärrvärme | 42 633 | 38 765 |
| Utgiftsräntor | 206 731 | 147 123 |
| Uppkost vatten | 10 769 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 250 248 | 245 135 |
| Summa | 490 249 | 385 332 |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 61 778 713 | 61 778 713 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna för bostadsrätterna höjdes med två procent från och med februari 2024. Hyrorna för föreningens kvarvarande hyresrätter har förhandlats med Hyresgästföreningen och utmynnat i en höjning med 5,3 procent från och med februari 2024 och med 4,9 procent 2025. I januari 2024 utfördes ett större underhållsarbete i källaren då samtliga avloppsledningar byttes ut.

Underskrifter

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

Malmö kommun, Skåne län

Anton Håkan Dahllöf
Ordförande

Henrik Sjöberg
Styrelseledamot

Jacob Dahlqvist
Styrelseledamot

Susanna Tarasco
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.04.2024 14:34

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 02.04.2024 12:37

DOCUMENT ID:
B18CyDFJ0

ENVELOPE ID:
HkeBR1wY1C-B18CyDFJ0

DOCUMENT NAME:
Brf Haren 16, 769617-4064 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. JACOB DAHLQVIST [REDACTED] | Signed Authenticated | 02.04.2024 12:58 02.04.2024 12:50 | eID Low | Swedish BankID [REDACTED] [REDACTED] |
| 2. Anton Håkan Dahllöf [REDACTED] | Signed Authenticated | 02.04.2024 13:17 02.04.2024 13:16 | eID Low | Swedish BankID [REDACTED] [REDACTED] |
| 3. HENRIK SJÖBERG [REDACTED] | Signed Authenticated | 02.04.2024 13:31 02.04.2024 13:31 | eID Low | Swedish BankID [REDACTED] [REDACTED] |
| 4. SUSANNA TARASCO [REDACTED] | Signed Authenticated | 02.04.2024 14:28 02.04.2024 14:15 | eID Low | Swedish BankID [REDACTED] [REDACTED] |
| 5. ANDRÉA ÅKESSON [REDACTED] | Signed Authenticated | 02.04.2024 14:34 02.04.2024 14:33 | eID Low | Swedish BankID [REDACTED] [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 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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 revisionsmed 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 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 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2024 14:35

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 02.04.2024 12:37

DOCUMENT ID:

r1bLRJvF1A

ENVELOPE ID:

SyBCJPF1A-r1bLRJvF1A

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Haren 16 2023.pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---------------------------------|---------------|------------------|--------|---------------------------|
| 1. ANDRÉA ÅKESSON [REDACTED] | Signed | 02.04.2024 14:35 | eID | Swedish BankID [REDACTED] |
| | Authenticated | 02.04.2024 14:34 | Low | [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