

Brf Haren 12

Årsredovisning 2022

The bottom half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Haren 12
769610-4202
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Haren 12, 769610-4202, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Marie Marnfeldt	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2023
Anders Grube	Ledamot	2023
Lise-Lotte Jönerholm	Ledamot	2023
Eva Andersen Hörman	Ledamot	2023
Simon Rådstedt	Ledamot	2023
Ingmar Grahn	Ledamot	2023
Magnus Svedén	Ledamot	2023

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB Auktoriserad revisor

Valberedning

Maria Lindström
Christian Rohman
Annika Mellberg

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Haren 13 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 49 lägenheter och 11 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1962 respektive 1963. Fastighetens adresser är Fersens Väg 16 samt Holmgatan 9, 11 och 13.

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 11 lokaler, 35 garageplatser varav 12 laddplatser samt 17 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	7	29	3	6

Total tomtarea:	2 215 kvm
Total bostadsarea:	4 190 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 021 kvm
- varav hyresrättsarea:	169 kvm
Total lokalarea:	2 821 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej 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

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Lars Hansson i Skåne	Teknisk förvaltning
Tele2 Sverige	Kabel-TV
Tele2 Sverige	Bredband
Lars Hansson i Skåne	Städning
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Our Energy	Mätning EI
Nomor	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende	Serviceavtal klottersanering
Cibes Kalea Sverige	Serviceavtal hissar
Korigo Energipartner	Serviceavtal värme/ventilation
CWS-boco Sweden	Serviceavtal mattor

Underhåll och reparationerÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 113 089 kr och planerat underhåll för 268 636 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 2021-10-08 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 123 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 18 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat renovering och byte av avlopp och tappvatten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Teknisk förvaltning

Utfört underhåll utgörs under 2022 bland annat av att ny hisskorg och hissmotor har installerats på Holmgatan. Plåtarbeten och murar på gården har restaurerats och målats om. Målningsarbeten på balkongtaken har gjorts om i de fall färgen fortfarande flagade. Nya filter till fönsterventilerna har erbjudits våra medlemmar. På gården har en pergola med sittplatser byggts och ny gräsmatta har anlagts. Nya brevlådor har ersatt de gamla på loftgångarna.

Under 2023 planeras för tappvattenstamsbyte. I samråd med en konsult, Epcon, har vi tagit fram förfrågningsunderlag för detta renoveringsarbete. Epcon är anlitate som projektledare under bygget. I början av 2023 kommer underlaget att skickas ut till entreprenörer som får komma in med offerter. Föreningen har under året reviderat och uppdaterat brandskyddspolicyn. Denna finns publicerad på föreningens hemsida, www.haren12.se.

Efter att installationen av gemensam el slutförts under 2021 påbörjades under våren 2022 installation av 12 st laddstolpar i garaget. I skrivande stund är 9 st av dem uthyrda. I samband med installationen ansökte vi om, och fick, Bidrag för installation av laddningspunkter för elfordon från Naturvårdsverket. Bidraget var på 74 040 SEK.

Nytt under 2022 är också att våra medlemmar har tillgång till en portal, MinEI, för att kunna läsa av sin elförbrukning.

Vi beslutade att avvakta med den planerade solcellsinstallationen tills efter det stora projektet med tappvatteninstallationen som kommer att genomföras under 2023.

Vi har under året tagit fram ritningar för att under 2023 kunna söka bygglov för höjning av balkongräckena.

Avtal och affärslokaler

Under hela 2022 har samtliga lokaler, med undantag av den största lokalen mot Holmgatan, Hasselas gamla lokal, varit uthyrda. Det har funnits flera intressenter under året till vår stora lokal, men det var först fram emot årsskiftet som vi kände att sannolikheten för att nå ett undertecknat hyreskontrakt var inom räckhåll.

Övrigt

För att möta ökade kostnader och nå en långsiktigt hållbar ekonomi fattades det beslut om att höja avgifterna, för första gången på många år, med 10 % från och med 1 januari 2023. Inga ytterligare höjningar är planerade

Vid två tillfällen har en container funnits utplacerad för medlemmar att nyttja och en cykelrensning har genomförts under året.

I december hölls vårt årliga julmingel på Cataleya.

Styrelsen för Brf Haren 12

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättning tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 62 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 årsavgiften senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10 %.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	4 876	4 420	4 163	4 224
Resultat efter finansiella poster	507	792	232	517
Förändring av underhållsfond	-146	-62	-54	-
Resultat efter fondförändringar	361	730	286	517
Sparande kr / kvm	197	214	193	213
Soliditet %	82	83	83	82
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	313	313	313	313
Bostadshyra kr / kvm	1 132	1 123	1 112	1 092
Lokalhyra kr / kvm	636	798	705	718
Driftskostnad, kr / kvm	407	316	267	252
Energikostnad kr / kvm	254	180	118	124
Ränta, kr / kvm	20	13	14	15
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	18	22	23	22
Lån, kr / kvm	1 783	1 783	1 782	1 782
Räntekänslighet (%)	10	10	10	10
Snittränta (%)	1,11	0,75	0,77	0,83

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 bostads- lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	67 235 415	8 205	-4 350 743	792 373
Disposition enligt föreningsstämma			792 373	-792 373
Avsättning till underhållsfond		123 000	-123 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-268 636	268 636	
Årets resultat				507 393
Vid årets slut	67 235 415	-137 431	-3 412 734	507 393

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 558 370
Årets resultat före fondförändring	507 393
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-123 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	268 636
Summa över/underskott	-2 905 341

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 905 341
-----------------------------------	-------------------

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 683 959	4 082 200
Övriga rörelseintäkter	3	1 192 401	338 270
Summa rörelseintäkter		4 876 360	4 420 470
Nettoomsättning		-	-441
		4 876 360	4 420 029
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-113 089	-225 800
Planerat underhåll	5	-268 636	-92 080
Driftskostnader	6	-2 854 117	-2 218 628
Övriga kostnader	7	-229 357	-274 480
Personalkostnader	8	-158 690	-156 494
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-607 913	-561 939
Summa rörelsekostnader		-4 231 802	-3 529 421
Rörelseresultat		644 558	890 608
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 857	584
Räntekostnader		-139 023	-93 820
Summa finansiella poster		-137 166	-93 236
Resultat efter finansiella poster		507 392	797 372
Resultat före skatt		507 392	797 372
Årets resultat		507 393	792 373

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	73 046 469	73 086 289
Inventarier, maskiner och installationer	11	294 189	115 801
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 068 243	954 319
		<u>74 408 901</u>	<u>74 156 409</u>

Summa anläggningstillgångar

		<u>74 408 901</u>	<u>74 156 409</u>
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Övriga fordringar		126 399	109 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	543 543	141 684
		<u>669 942</u>	<u>251 678</u>

Kassa och bank

	13	3 598 925	3 125 282
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		<u>4 268 867</u>	<u>3 376 960</u>
--	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		<u>78 677 768</u>	<u>77 533 369</u>
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 235 415	67 235 415
Underhållsfond		-137 431	8 205
		<u>67 097 984</u>	<u>67 243 620</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 412 734	-4 350 743
Årets resultat		507 393	792 373
		<u>-2 905 341</u>	<u>-3 558 370</u>
Summa eget kapital		<u>64 192 643</u>	<u>63 685 250</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
		2 500 000	2 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	10 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		859 227	440 331
Depositioner		14 000	14 000
Skatteskulder		77 194	25 463
Övriga skulder		-31 138	3 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>1 065 842</u>	<u>864 435</u>
		11 985 125	11 348 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>78 677 768</u>	<u>77 533 369</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	644 559	885 609
Avskrivningar	607 913	561 939
	1 252 472	1 447 548
Erhållen ränta	1 857	584
Erlagd ränta	-139 023	-93 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 115 306	1 354 312
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-418 264	41 655
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	637 006	507 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 334 048	1 903 847
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-746 481	-30 431
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-113 924	-933 917
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-860 405	-964 348
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 000 000	-
Amortering av låneskulder	-10 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	473 643	939 499
Likvida medel vid årets början	3 125 282	2 185 783
Likvida medel vid årets slut	3 598 925	3 125 282

(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 bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs 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	30-125 år
Inventarier, maskiner och installationer	9-20 år
Markanläggningar	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 258 980	1 258 980
Hyror bostäder	191 376	189 810
Hyror lokaler	1 779 700	2 188 798
Hyror p-platser/garage	438 789	429 102
Övriga objekt	15 114	15 069
Summa	3 683 959	4 081 759

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	2 040	2 040
Vatten och energi	20 034	20 847
Vatten	9 077	15 604
El	924 923	11 796
Uppvärmning	35 455	56 897
Debiterad fastighetsskatt	104 673	151 122
Debiterade tillval	24 396	24 396
Överlåtelseavgifter	3 606	8 330
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	4 367
Övriga intäkter	68 197	42 871
Summa	1 192 401	338 270

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	-	9 095
Lokaler	16 013	5 178
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 128	9 830
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 235	7 376
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 182	22 021
Övrigt, gemensamma utrymmen	635	15 826
VA & sanitet, installationer	9 088	38 468
Värme, installationer	8 607	5 346
Ventilation, installationer	2 619	16 844
El, installationer	-	3 252
Hiss	8 150	11 033
Huskropp	15 489	4 910
Markytor	10 949	18 036
Vattenskador	-	40 039
Klottersanering	-	3 898
Skadedjur	18 994	-
Övrigt	-	14 648
Summa	113 089	225 800

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	21 940	13 800
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	35 435
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 382	-
Ventilation, installationer	46 875	-
Huskropp, fasader	-	18 457
Huskropp, övrigt	154 743	-
Markytor	27 696	24 389
Summa	268 636	92 080

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	383 761	305 511
Teknisk förvaltning	207 756	216 256
Sotning	-	791
Besiktningkostnader	30 640	3 469
Bevakningskostnader	5 257	5 551
Snöröjning	6 699	9 382
Serviceavtal	93 515	75 232
Förbrukningsmaterial	43 121	33 175
Övriga utgifter för köpta tjänster	17 489	3 500
El	995 560	472 776
Uppvärmning	618 634	623 199
Vatten och avlopp	164 506	167 293
Avfallshantering	67 123	71 517
Försäkringar	88 543	103 037
Systematiskt brandskyddsarbete	9 665	7 025
Hyressättningsavgift	188	-
Kabel-TV	32 782	31 986
Bredband	88 879	88 927
Summa	2 854 116	2 218 627

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	2 441
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-9 619	19 530
Frakter och transporter	-	2 518
Tele och post	6 657	6 183
Förvaltningskostnader	124 946	121 003
Revision	19 668	16 456
Jurist- och advokatkostnader	8 610	24 605
Bankkostnader	3 771	1 332
IT-tjänster	6 025	6 053
Övriga externa tjänster	35 488	65 368
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 910	5 850
Övriga externa kostnader	27 902	3 141
Summa	229 357	274 480

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	120 750	116 996
Utbildning	-	2 738
Summa	120 750	119 733
Sociala avgifter	37 940	36 760
Summa	158 690	156 494

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	590 187	590 186
Inventarier, maskiner och installationer	17 726	-28 247
Summa	607 913	561 939

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	55 322 596	55 322 596
-Mark	28 270 148	28 270 148
-Pågående nyanläggningar	954 319	20 401
	<u>84 547 063</u>	<u>83 613 145</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	444 734	-
-Markanläggningar	105 633	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	113 924	933 918
	<u>664 291</u>	<u>933 918</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	85 211 354	84 547 063
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 506 455	-9 916 269
	<u>-10 506 455</u>	<u>-9 916 269</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-590 187	-590 186
	<u>-590 187</u>	<u>-590 186</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-11 096 642	-10 506 455
 Redovisat värde	74 114 712	74 040 608
 <i>Varav</i>		
Byggnader	44 670 688	44 816 141
Mark	28 270 148	28 270 148
Markanläggningar	105 633	-
Pågående nyanläggningar	1 068 243	954 319
 Taxeringsvärden		
Bostäder	111 000 000	100 600 000
Lokaler	30 933 000	23 402 000
Totalt taxeringsvärde	141 933 000	124 002 000
<i>Varav byggnader</i>	66 400 000	53 317 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	230 111	199 680
	230 111	199 680
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	196 114	30 431
	196 114	30 431
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	426 225	230 111
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-114 310	-142 557
	-114 310	-142 557
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-17 726	28 247
	-17 726	28 247
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-132 036	-114 310
 Redovisat värde	294 189	115 801

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	372 534	-
Förutbetalda kostnader	171 009	141 684
Summa	543 543	141 684

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 598 322	3 124 683
Placeringskonto SBAB	603	599
Summa	3 598 925	3 125 282

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 500 000	10 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 000 000	2 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	12 500 000	12 500 000

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	12 500 000	12 500 000
Summa	12 500 000	12 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,90 %	2023-10-18	2 500 000	-	-	2 500 000
Nordea	0,71 %	Löst	10 000 000	-	10 000 000	-
SEB	1,28 %	2024-03-28	-	10 000 000	-	10 000 000
Summa			12 500 000	10 000 000	10 000 000	12 500 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	158 691	156 390
Upplupna räntekostnader	4 524	19 985
Förutbetalda intäkter	726 808	445 831
Upplupna revisionsarvoden	19 100	17 100
Upplupna driftskostnader	156 719	225 129
Summa	1 065 842	864 435

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
Summa ställda säkerheter	38 000 000	38 000 000

Underskrifter

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

Marie Marnfeldt
Styrelseordförande

Anders Grube

Lise-Lotte Jönerholm

Eva Andersen Hörman

Simon Rådstedt

Ingmar Grahn

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Brf Haren 12, årsredovisning 2022

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Mar 28 2023 08:39AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 641B24125733A
MAR 28 2023 08:39AM

Deltagare



Mar 22 2023 04:58PM	Jesper Carlsson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 22 2023 08:01PM	Marie Marnfeldt granskade dokumentet:
Mar 22 2023 08:10PM	 Marie Elisabeth Marnfeldt signerade dokumentet
Mar 22 2023 07:02PM	Anders Grube granskade dokumentet:
Mar 23 2023 11:17AM	 ANDERS GRUBE signerade dokumentet
Mar 22 2023 07:40PM	Lise-Lotte Jönerholm granskade dokumentet:
Mar 22 2023 07:55PM	 LISE-LOTTE JÖNERHOLM signerade dokumentet
Mar 22 2023 07:22PM	Eva Andersen Hörman granskade dokumentet:
Mar 24 2023 03:04PM	 Eva Katarina Andersen Hörman signerade dokumentet
Mar 24 2023 12:21PM	Simon Rådstedt granskade dokumentet:
Mar 24 2023 12:23PM	 SIMON RÅSTEDT signerade dokumentet
Mar 22 2023 07:05PM	Ingmar Grahn granskade dokumentet:
Mar 23 2023 11:07AM	 Alf Ingmar Grahn signerade dokumentet
Mar 28 2023 08:38AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 28 2023 08:39AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 28 2023 08:39AM	Dokumentet har signerats





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Haren 12, org.nr 769610-4202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haren 12 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 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 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. 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 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.



Building a better
working world

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 Brf Haren 12 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 revisionsse i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsse 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 försumelse 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 revisionsse 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 revisionsse 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 överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


Brf Haren 12, revisionsberättelse 2022

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 28 2023 08:42AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 641B2377CC99D
MAR 28 2023 08:42AM

Deltagare**Registrerade händelser**

Mar 22 2023 04:51PM	Jesper Carlsson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 28 2023 08:42AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 28 2023 08:42AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 28 2023 08:42AM	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 intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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. Stagarna 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

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

