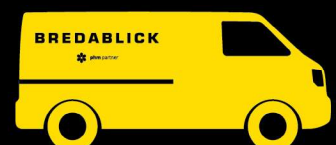


# Bostadsrättsföreningen Kvarteret Hallenborg i Malmö

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen

## Kvarteret Hallenborg i Malmö

Org.nr: 769624-4511

### Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Hallenborg i Malmö, 769624-4511, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## 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 2012-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-19 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

Ordförande	Bertil Siöström	2026
Ledamot	Mats Johansson	2026
Ledamot	Jonnathan Mejlid	2025
Ledamot	Maja Reiz	2025
Ledamot	Elisabeth Olger	2025
Suppleant	Ivana von Freytag-Loringhoven	2025

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson Ernst & Young AB
----------------------	-------------------------------------

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av:

Nicklas von Freytag-Loringhoven (sammanställande) och Ingela Persson.

#### **Firmateckning**

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Rogaland 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 123 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Lägatan 4, 6, 8A-B, Lovartsgatan 1-5 och Hallenborgs gata 14A-20C, 16A-B, 18A-C, 20. .

Föreningen upplåter 123 lägenheter med bostadsrätt samt, 1 lokal och 51 garageplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14	37	52	18	2

Total tomtarea:	3 111	kvm
Total bostadsarea:	8 234	kvm
- varav bostadsrättsarea:	8 234	kvm
Total lokalarea:	60	kvm
Total garagearea:	1 294	kvm

### Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Vakant	60	Vakant from 2024-02-29

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-05-24.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Elavtal avseende volym	E.on
Fjärrvärme	E.on
Jour	Örestads bevakning
Mätning El	El-System
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Firesafe
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	MSW
Serviceavtal portar	Avarn
Serviceavtal värmesystem	E.on
Serviceavtal mattor	Elis

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 108 675 kr (124 056 kr 2023 ) och planerat underhåll för 40 499 kr (131 330 kr 2023 ). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-04-21 av A Granlund. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 035 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 108 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningens hyreslokal har under större delen av 2024 varit vakant.

### **Styrelsens ord**

Under 2024 har föreningen fortsatt att ha en stabil ekonomisk utveckling. Kostnader för räntor samt el och uppvärmning har följt budget, vilket är positivt då dessa poster utgör en betydande del av föreningens totala utgifter. För att minska ränterisken över tid har föreningens lån delats upp i fyra lånedelar med olika löptider, och under året genomfördes en extra amortering om 2 miljoner kronor på det lån med rörlig ränta.

Föreningen har också arbetat aktivt med att optimera kostnader genom att omförhandla och upphandla större avtal, bland annat för försäkring, hisservice, dörrservice, ventilation samt TV och bredband.

Under året genomfördes föreningens femårsbesiktning, där vissa garantier förlängts och Peab har åtgärdat ett antal punkter. Sammantaget är föreningen nöjd med utfallet. Vidare har en ny trädgårdsgrupp etablerats och bidragit med förbättringar i föreningens utemiljö, inklusive rabatter och planteringar. Slutligen planeras en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) att genomföras i februari 2025.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 24 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 4 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 183 medlemmar.

21 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

26 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 188 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

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



## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	8 668	9 030	7 496	7 221
Resultat efter finansiella poster, tkr	-402	-335	-896	87
Förändring av underhållsfond	995	1 600	713	
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	1 176	624	948	
Sparande, kr/kvm	231	241	183	
Soliditet, (%)	73	72	72	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	956	926	807	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	91	84	89	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	876	850	709	695
Lokalhyra, kr/kvm	0	2 550	2 437	
Driftkostnad, kr/kvm	324	314	356	
Energikostnad, kr/kvm	180	167	207	
Ränta, kr/kvm	290	290	195	
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	108	106	55	
Skuldsättning, kr/kvm	11 763	12 132	12 292	
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	13 698	14 127	14 313	14 490
Räntekänslighet, (%)	14	15	18	
Snittränta, (%)	2.46	2.39	1.58	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. 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.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen kommer fortlöpande att utvärdera föreningens ekonomi och kommer att höja avgiften när det krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina ekonomiska åtaganden.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	311 000 000	2 501 594	- 2 956 512	- 334 806
Disposition enligt föreningsstämma			-334 806	334 806
Avsättning till underhållsfond		1 035 000	-1 035 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-40 499	40 499	
Årets resultat				- 401 917
<b>Vid årets slut</b>	<b>311 000 000</b>	<b>3 496 095</b>	<b>- 4 285 819</b>	<b>- 401 917</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 291 318
Årets resultat före fondändring	- 401 917
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 035 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	40 499
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 4 687 736</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 687 736
<b>Totalt</b>	<b>- 4 687 736</b>

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 888 784	7 828 569
Övriga rörelseintäkter	3	778 869	1 201 778
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 667 653</b>	<b>9 030 347</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-3 256 672	-3 330 381
Övriga kostnader	5	-330 367	-452 120
Personalkostnader	6	-188 259	-286 332
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 572 114	-2 558 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 347 412</b>	<b>-6 627 625</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 320 241</b>	<b>2 402 722</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 052	45 451
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 776 210	-2 782 979
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 722 158</b>	<b>-2 737 528</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-401 917</b>	<b>-334 806</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-401 917</b>	<b>-334 806</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-401 917</b>	<b>-334 806</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	420 806 593	423 010 382
Inventarier, maskiner och installationer	10	193 315	264 561
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	112 584
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>420 999 908</b>	<b>423 387 527</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>420 999 908</b>	<b>423 387 527</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 984	38 722
Övriga fordringar		74 306	12 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	463 177	284 481
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>543 467</b>	<b>335 557</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	2 758 387	4 899 443
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 758 387</b>	<b>4 899 443</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 301 854</b>	<b>5 235 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>424 301 762</b>	<b>428 622 527</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		311 000 000	311 000 000
Underhållsfond		3 496 095	2 501 594
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>314 496 095</b>	<b>313 501 594</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 285 819	-2 956 512
Årets resultat		-401 917	-334 806
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 687 736</b>	<b>-3 291 318</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>309 808 359</b>	<b>310 210 276</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	13, 14	55 469 250	83 885 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 469 250</b>	<b>83 885 250</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>55 469 250</b>	<b>83 885 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	57 316 000	32 433 000
Leverantörsskulder		359 030	634 063
Skatteskulder		2 000	7 365
Övriga skulder		-798	619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 347 921	1 451 954
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>59 024 153</b>	<b>34 527 001</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>59 024 153</b>	<b>34 527 001</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>424 301 762</b>	<b>428 622 527</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	2 320 241	2 402 722
Avskrivningar	2 572 114	2 558 792
<b>Summa</b>	<b>4 892 355</b>	<b>4 961 514</b>
Erhållen ränta	54 052	45 451
Erlagd ränta	-2 776 209	-2 782 979
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 170 198</b>	<b>2 223 986</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-207 910	-156 434
Ökning av rörelseskulder	-385 848	779 940
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 576 440</b>	<b>2 847 492</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-184 495	-206 199
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-184 495</b>	<b>-206 199</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av låneskulder	-3 533 000	-1 533 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 533 000</b>	<b>-1 533 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 141 055</b>	<b>1 108 293</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 899 443</b>	<b>3 791 150</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 758 388</b>	<b>4 899 443</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	120 år
Markanläggningar	15 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

## Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
<b>Årsavgifter</b>		
Årsavgifter bostäder	7 212 240	7 002 084
<b>Hysesintäkter</b>		
Hyror lokaler	0	152 988
Hyror p-platser/garage	676 544	673 497
	<b>676 544</b>	<b>826 485</b>
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>7 888 784</b>	<b>7 828 569</b>



<b>Not 3. Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Andrahandsuthyrningsavgifter	20 540	11 368
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	50 750	26 250
El	333 082	440 759
Försäkringsersättningar	0	43 488
Överlåtelseavgifter	25 194	24 947
Övriga intäkter	21 631	327 294
Kommunikation	327 672	327 672
	<b>778 869</b>	<b>1 201 778</b>
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>778 869</b>	<b>1 201 778</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 17 952 kr i form av pantsättningsavgifter



<b>Not 4. Fastighetskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Driftskostnader</b>		
El	661 123	632 237
Uppvärmning	610 934	582 113
Vatten och avlopp	451 264	388 899
Avfallshantering	107 125	170 644
Teknisk förvaltning	468 813	461 758
Serviceavtal	161 421	198 609
Besiktningsskostnader	56 117	11 352
Systematiskt brandskyddsarbete	27 493	23 143
Snöröjning	39 922	92 933
Bevakningskostnader	9 121	6 382
Övriga utgifter för köpta tjänster	17 454	25 032
Kommunikationskostnader	0	335 668
Bredband	246 079	0
Kabel-TV	84 259	0
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 650	0
Försäkringar	90 493	79 648
Förbrukningsmaterial	11 351	5 697
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 880	60 880
	<b>3 107 498</b>	<b>3 074 995</b>
<b>Reparationer</b>		
Huskropp	0	2 938
Hiss	35 076	7 595
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 180	2 770
P-platser/garage	0	7 336
Markytor	5 917	8 714
Vattenskador	3 833	0
Övrigt	13	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 337	70 356
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	18 188
VA & sanitet, installationer	36 652	0
Värme, installationer	2 536	0
El, installationer	13 551	953
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 580	5 206
	<b>108 675</b>	<b>124 056</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
VA & sanitet, installationer	0	131 330
Tele/TV/porttelefon, installationer	40 499	0
	<b>40 499</b>	<b>131 330</b>
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>3 256 672</b>	<b>3 330 381</b>



<b>Not 5. Övriga kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 470	8 470
Förvaltningskostnader	230 880	222 299
Revision	49 297	25 714
Tele och post	16 160	18 993
Självrisker vid skada	0	1 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-114	0
Befarade hyres- och avgiftsförluster	0	152 986
Jurist- och advokatkostnader	3 729	1 518
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	4 247
Bankkostnader	3 585	2 252
Frakter och transporter	249	0
IT-tjänster	15 856	15 374
Övriga externa tjänster	0	4 571
Övriga externa kostnader	2 255	-5 304
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>330 367</b>	<b>452 120</b>

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	143 250	217 875
Sociala kostnader	45 009	68 457
	<b>188 259</b>	<b>286 332</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>188 259</b>	<b>286 332</b>

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

<b>Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	2 495 917	2 496 913
Markanläggningar	4 951	0
Inventarier, maskiner och installationer	71 246	61 879
	<b>2 572 114</b>	<b>2 558 792</b>
<b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 572 114</b>	<b>2 558 792</b>

<b>Not 8. Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	123 600 000	123 600 000
<b>Summa:</b>	<b>123 600 000</b>	<b>123 600 000</b>



<b>Not 9. Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	299 510 000	299 672 375
Mark	134 940 000	134 940 000
Pågående nyanläggningar	112 584	0
Årets anskaffning byggnader	0	-162 375
Årets anskaffning markanläggningar	297 079	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-112 584	112 584
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>434 747 079</b>	<b>434 562 584</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 11 439 618	- 8 975 180
Årets avskrivning på byggnader	- 2 495 917	- 2 496 913
Årets avskrivning på markanläggningar	- 4 951	- 0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-13 940 486</b>	<b>-11 472 093</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>420 806 593</b>	<b>423 090 491</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	285 574 465	288 070 382
Mark	134 940 000	134 940 000
Markanläggningar	292 128	0
Pågående nyanläggningar	0	112 584
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	198 800 000	198 800 000
Taxeringsvärde mark	65 288 000	65 288 000
	<b>264 088 000</b>	<b>264 088 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	258 000 000	258 000 000
Lokaler	6 088 000	6 088 000
	<b>264 088 000</b>	<b>264 088 000</b>
<b>Not 10. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	403 031	147 041
Årets anskaffningar	0	255 990
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>403 031</b>	<b>403 031</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	- 138 470	- 44 116
Årets avskrivningar	- 71 246	- 61 879
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 209 716</b>	<b>- 105 995</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>193 315</b>	<b>297 036</b>
<b>Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna intäkter	124 765	135 516
Förutbetalda kostnader	338 412	148 965
<b>Summa</b>	<b>463 177</b>	<b>284 481</b>
<b>Not 12. Kassa och bank</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Transaktionskonto Handelsbanken	2 403 860	3 552 670
Konto Swedbank	0	409 735
Placeringskonto SBAB	354 528	937 039
<b>Summa</b>	<b>2 758 388</b>	<b>4 899 444</b>



### Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	57 316 000	32 433 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	28 071 000	56 190 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	27 398 250	27 695 250
<b>Summa</b>	<b>112 785 250</b>	<b>116 318 250</b>

### Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	2025-05-23	1,36 %	27 501 000	28 119 000
Swedbank	2028-05-24	1,65 %	27 501 000	28 119 000
Swedbank	2025-02-28	2,93 %	28 900 000	30 900 000
Handelsbanken	2030-03-30	2,45 %	28 883 250	29 180 250
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>112 785 250</b>	<b>116 318 250</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-57 316 000	-32 433 000
			<b>55 469 250</b>	<b>83 885 250</b>

### Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	188 259	206 987
Upplupna räntekostnader	153 606	202 527
Förutbetalda intäkter	778 740	687 957
Upplupna revisionsarvoden	38 600	26 000
Upplupna kostnader	188 715	328 483
<b>Summa</b>	<b>1 347 920</b>	<b>1 451 954</b>



## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Bertil Siöström  
Ordförande

---

Mats Johansson  
Ledamot

---

Jonnathan Mejlid  
Ledamot

---

Maja Reiz  
Ledamot

---

Elisabeth Olger  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Ernst & Young AB  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarteret Hallenborg i Malmö, org.nr 769624-4511

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret Hallenborg i Malmö för år 2024.

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 2024 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Kvarteret Hallenborg i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 bemyrkande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

