

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hanemåla Loge i Nybro avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsens säte: Nybro

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Logen 1 med adress Hanemålavägen 70-118. På fastigheten finns 22 st bostadshus som byggdes år 1991-1992.

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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelse och suppleanter

Carsten Karlsson	Ordförande
Jenny Andersson	Ledamot
Christer Moschna	Ledamot
Marie-Louise Andersson	Ledamot
Elisabeth Fransén	Ledamot
Urban Johansson	Suppleant
Thomas Nordensson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 st sammanträden.

Firmatecknare har varit Carsten Karlsson och Jenny Andersson i förening.

Revisor

Revisor har under året varit Ernst & Young AB med Carl-Magnus Bäck som huvudansvarig. Ingen föreningsvald revisor har utsetts.

Information om fastigheterna

Bostäder

Storlek	Antal	Total yta kvm
2 r o k	17	1154
2 r o k, servicedel	4+1	297+103
2 ½ r o k	17	1399
3 r o k	16	1312
3 ½ r o k	16	1560
4 r o k	4	410
4 ½ r o k	4	466
Totalt	79	6701

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft reparationer och underhåll om totalt 283 tkr. I det ingår bland annat reparationskostnader bestående av dörrbyte till soprum för 46tkr, rengöring av hänggrännor om 69 tkr samt ett antal andra mindre reparationer.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 089	4 393	4 744	4 884
Resultat efter finansiella poster	154	-149	832	984
Balansomslutning	28 258	29 509	29 786	29 634
Soliditet (%)	20	19	19	16
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	749	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	97	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 216	0	0	0
Sparande per kvm	209	0	0	0
Räntekänslighet (%)	4	0	0	0
Energikostnad per kvm	170	0	0	0

Förändringen av nettoomsättningen jämfört med föregående år förklaras av att Bostadsrättsföreningen räkenskapsåret 2022 hade en hyresfri månad vilket de inte hade räkenskapsår 2023. Likaså har det under året även gjorts en årlig indexökning för årsavgifterna i Bostadsrättsföreningen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 000	5 532 679	394	-148 679	5 463 394
Disposition av föregående års resultat:		-148 285	-394	148 679	0
Årets resultat				154 473	154 473
Belopp vid årets utgång	79 000	5 384 394	0	154 473	5 617 867

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	0
årets vinst	154 473
	154 473
disponeras så att ianspråktagande av fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	100 000
	54 473
	154 473

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning	2	5 088 523	4 393 374
Övriga rörelseintäkter		700	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 089 223	4 393 374
<i>Rörelsekostnader</i>			
Handelsvaror		-35 738	-299 961
Övriga externa kostnader	3	-2 820 892	-2 502 647
Personalkostnader	4, 5	-507 203	-482 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-696 571	-706 877
Summa rörelsekostnader		-4 060 404	-3 992 190
Rörelseresultat		1 028 819	401 184
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		241 281	46 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 115 627	-596 036
Summa finansiella poster		-874 346	-549 863
Resultat efter finansiella poster		154 473	-148 679
Resultat före skatt		154 473	-148 679
Årets resultat		154 473	-148 679

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<hr/>			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 734 065	21 308 124
Inventarier, verktyg och installationer	7	174 654	297 166
Övriga materiella anläggningstillgångar	8	123 873	123 873
Summa materiella anläggningstillgångar		21 032 592	21 729 163
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		21 032 592	21 729 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 090	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		192 215	133 168
Summa kortfristiga fordringar		201 305	133 168
<hr/>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 024 602	7 646 857
Summa kassa och bank		7 024 602	7 646 857
Summa omsättningstillgångar		7 225 907	7 780 025
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		28 258 499	29 509 188

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 000	79 000
Fond för yttre underhåll		5 384 394	5 532 679
Summa bundet eget kapital		5 463 394	5 611 679
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	394
Årets resultat		154 473	-148 679
Summa fritt eget kapital		154 473	-148 285
Summa eget kapital		5 617 867	5 463 394
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	21 219 683	22 741 683
Summa långfristiga skulder		21 219 683	22 741 683
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		12 629	23 576
Övriga skulder		534 380	577 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		873 940	703 364
Summa kortfristiga skulder		1 420 949	1 304 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 258 499	29 509 188

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		154 473	-148 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		696 571	706 877
Betald skatt		-175 416	2 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		675 628	560 736
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 090	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-59 047	32 073
Förändring av kortfristiga skulder		292 254	347 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten		899 745	940 345
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-26 368
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-26 368
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 522 000	-478 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 522 000	-478 500
Årets kassaflöde		-622 255	435 477
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 646 857	7 211 380
Likvida medel vid årets slut		7 024 602	7 646 857

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Totala årsavgifter (hyresinkomster) dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt (bostadsarea exklusive övrig bruksarea och gemensamhetsanläggning).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Totala årsavgifter (hyresinkomster) dividerat med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter

Föreningens räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför ränta) på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt (bostadsarea exklusive övrig bruksarea och gemensamhetsanläggning). Föreningen har inga hyresrätter varvid endast kvadratmeter för bostadsrätt är aktuellt i beräkning och benämns endast skuldsättning per kvm.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat (årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets utarrangeringar, årets kostnad för planerade underhåll) dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt (föreningen har inga hyresrätter varvid endast kvadratmeter för bostadsrätt är aktuellt i beräkning).

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder per balansdagen (banklån och ev andra skulder som medför ränta) dividerat med föreningens totala intäkter från årsavgifter (hyror bostäder samt vidarefakturerings el).

Energikostnad per kvadratmeter

Föreningens totala energikostnader (värme, el och vatten) dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt (föreningen har inga hyresrätter varvid endast kvadratmeter för bostadsrätt är aktuellt i beräkning).

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 942 373	4 288 574
Hyror p-platser	146 106	97 800
Övriga intäkter	44	7 000
	5 088 523	4 393 374

Not 3 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	419 639	91 869
Reparation & underhåll	344 262	703 705
Fjärrvärme	671 027	647 253
Fastighetsel	103 532	138 360
Vatten & avlopp	347 650	258 042
Sophämtning & snöröjning	234 839	160 922
Förvaltningskostnader	260 428	212 713
Övrigt	439 515	289 783
	2 820 892	2 502 647

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1,5	1,5

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Arvode och andra ersättningar		
Styrelse	121 084	118 671
Gårdsombud	120 356	95 334
Ekonomisk förvaltning	180 000	180 000
	421 440	394 005
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	85 763	88 700
	85 763	88 700
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	507 203	482 705

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 402 075	32 402 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 402 075	32 402 075
Ingående avskrivningar	-11 093 951	-10 519 892
Årets avskrivningar	-574 059	-574 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 668 010	-11 093 951
Utgående redovisat värde	20 734 065	21 308 124
Taxeringsvärden byggnader	45 270 000	45 270 000
Taxeringsvärden mark	8 652 000	8 652 000
	53 922 000	53 922 000
Bokfört värde byggnader	17 034 932	17 608 991
Bokfört värde mark	3 699 133	3 699 133
	20 734 065	21 308 124

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 455 431	1 429 063
Inköp	0	26 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 455 431	1 455 431
Ingående avskrivningar	-1 158 265	-1 025 447
Årets avskrivningar	-122 512	-132 818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 280 777	-1 158 265
Utgående redovisat värde	174 654	297 166

Not 8 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 873	123 873
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 873	123 873
Utgående redovisat värde	123 873	123 873

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	19 531 291	20 653 683
	19 531 291	20 653 683

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	67 405 000	67 405 000
	67 405 000	67 405 000

Nybro den 4 juni 2024



Carsten Karlsson
Ordförande



Jenny Andersson



Christer Moschna

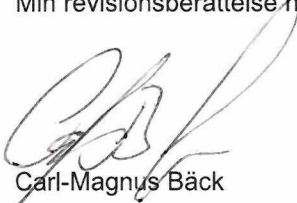


Elisabeth Fransén



Marie-Louise Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den ~~10~~ juni 2024



Carl-Magnus Bäck
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hanemåla Loge, org nr 769609-0641

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hanemåla Loge för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Hanemåla Loge för 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

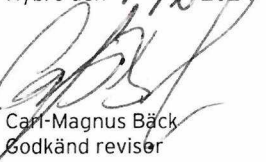
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nybro den 10/6 2024



Carl-Magnus Bäck
Godkänd revisör