

# Brf Brita 14

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**



Årsredovisning för  
**Brf Brita 14**  
769635-3544  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brita 14, 769635-3544, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen antog nya stadgar 2022-11-22 dessa har registerats på bolagsverket 2023.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Philip Corter	Ordförande	2024
Linn Georgson	Ledamot	2024
Rakel Kimhi	Ledamot	Inträtt (2023-12-07)
Simona Tassinari	Ledamot	Inträtt (2023-12-07)
Adrian Schmidt	Ledamot	Uträtt (2023-12-07)
Alexander Backstam	Ledamot	Uträtt (2023-12-07)
Vigan Bytyqi	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Erik Berggren	Suppleant	2024
Oskar Järnström	Suppleant	Inträtt (2023-12-07)
Karin Schmidt Hedlund	Suppleant	2024
Mattias Erichsén	Suppleant	Uträtt (2023-12-07)

##### Ordinarie revisorer

Sven Larsson	Medlemsrevisor
Brf Revision, Bo Jansson	Extern revisor

##### Valberedning

Jonas Alwall  
Tobias Olsson  
Lina Corter

#### Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Brita 14 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 49 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1896 och 1979. Fastighetens adresser är Majorsgatan 12-16 (jämna nummer) samt Amiralsgatan 7.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt och 9 lägenheter, 1 lokal, 2 MC-platser och 38 garageplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
6	23	10	9	1

Total tomtarea:	2 333 kvm
Total bostadsarea:	4 738 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 840 kvm
- varav hyresrättsarea:	908 kvm
Total lokalarea:	241 kvm
Total garagearea:	937 kvm

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-11-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal till och med 2023-12-31.

### Väsentliga avtal

SBC	Ekonomisk förvaltning (2024-01-01)
Tele2 Sverige	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Great Security	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
Skånska Högtrycksspolarna	Serviceavtal klottersanering

## Reparationer och underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 239 387 kr och planerat underhåll för 541 439 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 2020-05-17 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 108 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 21 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fasad.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Underhållsarbete av fasad	2023
Underhållsarbete hyresrätter	2022
Underhållsarbete hiss	2022
OVK	2022
Underhållsarbete hiss	2021
Renovering av gård	2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

Under 2023 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett. fg år skedde 0 upplåtelse.

Beviljade andrahandsuthyrning 2023-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrning 2022-12-31: 0 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 60 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 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 har beslutat att höja årsavgifter från den 1 januari 2024 med 20 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

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

**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	4 736	4 219	3 855	4 113
Resultat efter finansiella poster	-1 855	-407	-668	-2 007
Förändring av underhållsfond	-86	-59	-97	9
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 769	-348	-571	-2 016
Sparande, kr / kvm	-11	193	149	197
Soliditet (%)	45	46	46	46
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	860	696	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	70	63	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	849	696	654	654
Bostadshyra, kr / kvm	1 207	1 233	1 108	1 108
Driftskostnad, kr / kvm	395	366	333	297
Energikostnad, kr / kvm	219	199	181	148
Ränta, kr / kvm	435	183	179	163
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	22	21	21	98
Lån, kr / kvm	16 998	15 932	15 675	15 800
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	22 039	20 658	20 325	20 486
Räntekänslighet (%)	26	30	-	-
Snittränta (%)	2,56	1,15	1,10	1,03

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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 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.

**Uppllysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>71 394 712</b>	<b>85 972</b>	<b>-2 836 882</b>	<b>-406 797</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-406 797	406 797
Avsättning till underhållsfond		108 000	-108 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-193 972	193 972	
Årets upplåtelse/kapitaltillskott etc	4 397 278			
Årets resultat				-1 854 537
<b>Vid årets slut</b>	<b>75 791 990</b>	<b>-</b>	<b>-3 157 707</b>	<b>-1 854 537</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 243 679
Årets resultat före fondförändring	-1 854 537
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-108 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	193 972
Summa över/underskott	-5 012 244

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-5 012 244</b>
-----------------------------------	-------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 601 262	4 048 076
Övriga rörelseintäkter	3	134 322	171 403
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 735 584</b>	<b>4 219 479</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-239 387	-187 278
Planerat underhåll	5	-541 439	-162 327
Driftskostnader	6	-1 964 225	-1 819 893
Övriga kostnader	7	-312 813	-213 666
Personalkostnader	8	-137 991	-126 952
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 256 317	-1 206 889
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 452 172</b>	<b>-3 717 005</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>283 412</b>	<b>502 474</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		29 438	1 204
Räntekostnader		-2 167 387	-910 475
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 137 949</b>	<b>-909 271</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 854 537</b>	<b>-406 797</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 854 537</b>	<b>-406 797</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 854 537</b>	<b>-406 797</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

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

Byggnader och mark	10,16	146 781 781	146 298 001
Inventarier, maskiner och installationer	11	315 891	33 454
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	7 627 511	1 732 443
		<u>154 725 183</u>	<u>148 063 898</u>

**Summa anläggningstillgångar**

		<u>154 725 183</u>	<u>148 063 898</u>
--	--	--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Övriga fordringar		315 984	265 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 929	122 566
		<u>377 913</u>	<u>387 773</u>

***Kassa och bank***

	12	1 679 128	1 166 737
--	----	-----------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

		<u>2 057 041</u>	<u>1 554 510</u>
--	--	------------------	------------------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		<u>156 782 224</u>	<u>149 618 408</u>
--	--	--------------------	--------------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		72 088 433	70 181 173
Upplåtelseavgifter		3 703 557	1 213 539
Underhållsfond		-	85 972
		<u>75 791 990</u>	<u>71 480 684</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 157 707	-2 836 882
Årets resultat		-1 854 537	-406 797
		<u>-5 012 244</u>	<u>-3 243 679</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>70 779 746</u>	<u>68 237 005</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	<u>48 350 000</u>	<u>23 650 000</u>
		48 350 000	23 650 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	36 281 575	55 677 266
Leverantörsskulder		154 783	174 444
Depositioner		430 894	1 130 894
Skatteskulder		165 699	86 682
Övriga skulder		10 092	20 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>609 435</u>	<u>641 187</u>
		<u>37 652 478</u>	<u>57 731 403</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>156 782 224</u>	<u>149 618 408</u>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	283 412	502 474
Avskrivningar	1 256 317	1 206 889
	<b>1 539 729</b>	<b>1 709 363</b>
Erhållen ränta	29 438	1 204
Erlagd ränta	-2 167 387	-910 475
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-598 220</b>	<b>800 092</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	9 860	-245 156
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-982 484	136 556
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 570 844</b>	<b>691 492</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 618 352	-1 668 143
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 618 352</b>	<b>-1 668 143</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	4 397 278	-
Upptagna lån	61 281 575	7 027 266
Amortering av låneskulder	-55 977 266	-5 747 266
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 701 587</b>	<b>1 280 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>512 391</b>	<b>303 349</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 166 737</b>	<b>863 388</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 679 128</b>	<b>1 166 737</b>

(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.

### **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	15-120 år
Inventarier, maskiner och installationer	10-20 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 261 825	2 672 462
Hyror bostäder	1 096 092	1 119 384
Hyror p-platser/garage	243 345	256 230
<b>Summa</b>	<b>4 601 262</b>	<b>4 048 076</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	46 439	-
Överlåtelseavgifter	5 147	10 836
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 314	-
Övriga intäkter	81 422	160 567
<b>Summa</b>	<b>134 322</b>	<b>171 403</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 84 063 kr i form av elstöd. Intäktsbortfall ingår också i posten därav att det understiger av som inkommit från elstödet.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	30 359	63 452
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 905	1 099
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 918	816
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 363	9 759
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 163	1 688
VA & sanitet, installationer	9 847	24 147
Värme, installationer	5 963	26 617
Ventilation, installationer	-	1 098
El, installationer	-	2 847
Hiss	100 147	22 293
Huskropp	5 000	-
Vattenskador	61 664	27 246
Klottersanering	2 058	6 216
<b>Summa</b>	<b>239 387</b>	<b>187 278</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	400 000	16 410
Ventilation, installationer	-	24 539
Hiss	141 439	121 378
<b>Summa</b>	<b>541 439</b>	<b>162 327</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	196 531	193 101
Teknisk förvaltning	237 176	232 705
Besiktningkostnader	20 873	39 336
Serviceavtal	77 639	71 915
Förbrukningsmaterial	32 168	11 103
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 500	13 261
El	355 250	374 499
Uppvärmning	542 242	456 368
Vatten och avlopp	192 902	157 979
Avfallshantering	94 623	86 523
Försäkringar	67 512	62 421
Systematiskt brandskyddsarbete	17 865	17 367
Hyressättningsavgift	-	1 196
Kabel-TV	33 152	53 635
Bredband	78 934	41 178
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 663	7 306
Ersättningar till hyresgäster	1 195	-
<b>Summa</b>	<b>1 964 225</b>	<b>1 819 893</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	10 975	-
Tele och post	8 375	9 793
Förvaltningskostnader	110 080	118 906
Revision	17 050	21 822
Jurist- och advokatkostnader	3 802	17 559
Bankkostnader	6 918	2 949
Stämpelskatt	81 625	-
IT-tjänster	14 474	30 123
Övriga externa tjänster	44 162	6 135
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 050	5 850
Övriga externa kostnader	9 302	528
<b>Summa</b>	<b>312 813</b>	<b>213 665</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden*	105 000	96 600
<b>Summa</b>	<b>105 000</b>	<b>96 600</b>
Sociala avgifter	32 991	30 352
<b>Summa</b>	<b>137 991</b>	<b>126 952</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 239 504	1 205 039
Inventarier, maskiner och installationer	16 813	1 850
<b>Summa</b>	<b>1 256 317</b>	<b>1 206 889</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	92 365 917	86 074 917
-Mark	61 896 403	61 896 403
-Pågående nyanläggningar	1 732 443	1 732 443
	155 994 763	149 703 763
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	1 723 284	
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	5 895 068	1 668 143
	7 618 352	1 668 143
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>163 613 115</b>	<b>151 371 906</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 964 319	-6 759 280
	-7 964 319	-6 759 280
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 239 504	-1 205 039
	-1 239 504	-1 205 039
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-9 203 823</b>	<b>-7 964 319</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>154 409 292</b>	<b>148 030 444</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	84 885 378	84 401 598
Mark	61 896 403	61 896 403
Pågående nyanläggningar	7 627 511	1 732 443
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	91 600 000	91 600 000
Lokaler	11 867 000	11 867 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>103 467 000</b>	<b>103 467 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>65 000 000</i>	<i>65 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	336 250	37 000
	<u>336 250</u>	<u>37 000</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	299 250	-
	<u>299 250</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>635 500</b>	<b>37 000</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 546	-1 696
	<u>-3 546</u>	<u>-1 696</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 813	-1 850
	<u>-16 813</u>	<u>-1 850</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-20 359</b>	<b>-3 546</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>315 891</b>	<b>33 454</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	1 425 936	1 126 737
Transaktionskonto Handelsbanken	11 375	40 000
Transaktionskonto Handelsbanken	241 817	-
<b>Summa</b>	<b>1 679 128</b>	<b>1 166 737</b>



**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	36 281 575	55 677 266
Förfaller 2-5 år från balansdagen	48 350 000	23 650 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>84 631 575</b>	<b>79 327 266</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	84 631 575	79 327 266
<b>Summa</b>	<b>84 631 575</b>	<b>79 327 266</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,81 %	2024-06-30	23 650 000	-	300 000	23 350 000
Stadshypotek	1,42 %	Löst	23 650 000	-	23 650 000	-
Stadshypotek	0,98 %	Löst	25 000 000	-	25 000 000	-
Stadshypotek	3,50 %	Löst	1 940 000	-	1 940 000	-
Stadshypotek	4,00 %	Löst	3 187 266	-	3 187 266	-
Stadshypotek	2,22 %	Löst	1 900 000	-	1 900 000	-
Stadshypotek	4,95 %	2024-04-30	-	1 890 500	-	1 890 500
Stadshypotek**	4,55 %	2028-06-30	-	23 350 000	-	23 350 000
Stadshypotek**	4,81 %	2026-06-30	-	25 000 000	-	25 000 000
Stadshypotek	5,08 %	2024-02-14	-	3 166 075	-	3 166 075
Stadshypotek	5,08 %	2024-02-14	-	5 955 000	-	5 955 000
Stadshypotek*	5,02 %	2024-12-23	-	1 920 000	-	1 920 000
<b>Summa</b>			<b>79 327 266</b>	<b>61 281 575</b>	<b>55 977 266</b>	<b>84 631 575</b>

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

\*\*Ränta på lån omförhandlades i början av 2024 och har ändrats från 4,55 till 4,40% samt 4,81 till 4,66%.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 992	126 952
Upplupna räntekostnader	70 970	15 708
Förutbetalda intäkter	241 817	356 478
Upplupna revisionsarvoden	18 800	19 000
Upplupna driftskostnader	139 856	123 049
<b>Summa</b>	<b>609 435</b>	<b>641 187</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	85 500 000	81 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>85 500 000</b>	<b>81 500 000</b>

## Underskrifter

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

Philip Corter  
Styrelseordförande

Linn Georgson

Rakel Kimhi

Simona Tassinari

Vigan Bytyqi

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Brf Revision och Sven Larsson

Bo Jansson  
Extern revisor

Sven Larsson  
Medlemsrevisor



# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämma i Brf Brita 14**

**Organisationsnummer: 769635-3544**

## Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Brita 14 avseende räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsen ansvarar för årsredovisningen:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar:

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna bedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.



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

**Uttalande:**

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023, och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning.

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Därvid fann vi vissa brister i formalian beträffande utskrifter av styrelseprotokoll. Dessa brister rättas till under 2024.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

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

**Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.**

Malmö 2024-05-10

.....

Bo Jansson

Brf Revision

.....

Sven Larsson

Intern revisor



## 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. 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 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



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

