

# Årsredovisning 2023

Brf Bersån i Limhamn

769616-7258



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bersån i Limhamn

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
<b>Verksamheten</b> .....	<b>s. 2</b>
<b>Allmänt om verksamheten</b> .....	<b>s. 2</b>
Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2) .....	s. 2
Fakta om föreningen .....	s. 2
Föreningens styrelse .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Uppllysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

Verksamheten

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

#### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2016-03-11 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-06-07. Uppdaterade stadgar 2021-03-07

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Lilla Högesten 2, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Stora Högenstengatan 2 och Kalkstensvägen 12, 216 32 Limhamn.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad för IMD (individuell mätning och debitering av el)

#### Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m stämma</b>
Anders Glans	Ordförande	2025
Kristina Tevner	Ledarmot	2025
Ann-Louise Gunnarsson	Ledarmot	2024
Anette Ivheden	Ledarmot	2024
Mikael Svensson	Ledarmot	2024
Marianne Bergqvist	Suppleant	2025

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### **Revisor**

Dillon AB

*Auktoriserad revisor – Emma Kantoft*

Föreningsvald revisor – Lena Henningsson

#### **Valberedning**

Geir Pettersen

## Förvaltning

NABO AB har enligt avtal skött den ekonomiska och tekniska förvaltningen åt föreningen.

## Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Lilla Högesten 2 med en tomtareal om 5 598 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2016. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Total lägenhetsyta 3.268 kvm . Lägenheternas medelyta 57 kvm.

Årsavgifterna uppgick under året till 610:-/m<sup>2</sup>.

## Lägenhetsfördelning

14 stycken 1 rum och kök

29 stycken 2 rum och kök

14 stycken 3 rum och kök

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-14.

*Under hösten genomfördes OVK med rensning rör och inställning till/från luft.*

*De lägenheter med brister i ventilation åtgärdas 23/24.*

*Livsstilsboendet fortsatt till samma kostnad 1100:- inkl moms/mån på frivilligbasis 2024.*

*Nytt avtal med städfirma KS-städ tecknades.*

*Nytt avtal med Sydsveriges Entreprenad tecknades för Ekonomisk och Teknisk förvaltning från 2024.*

*Serviceavtal med Rörläggarna tecknades.*

*Inglasning av balkonger genomfördes.*

### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

### Åtgärd

*Ev rensning/spolning avloppsledningar, skall kontrolleras enl Underhållsplan .*

## Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren/köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2023 är 52 500 kr (år 2022, 48 300 kr).

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 8 % på driftdelen och kapitaldelen med 10 %. Medlemmarna betalar genom månadsavierna även avgift för el, TV-Bredband samt tilläggförsäkring bostadsrätt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 607 341	2 704 516	2 662 823	2 682 485
Resultat efter fin. poster	-408 785	-186 199	-352 809	82 943
Soliditet (%)	74	73	73	73
Yttre fond	1 533 400	1 193 400	1 023 400	853 400
Taxeringsvärde	83 800 000	83 800 000	73 200 000	73 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	723	712	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,7	84,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 775	10 889	11 004	11 118
Skuldsättning per kvm totalyta	10 775	10 889	11 004	11 118
Sparande per kvm totalyta	157	223	165	297
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	110	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	59	56	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	85	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	174	250	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	1,29	1,11	1,15
Räntekänslighet (%)	14,23	15,54	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

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

Kostnader för el (totalt 349 643 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

## Upplysning vid förlust

Brf Bersån i Limhamn redovisar ett negativt resultat, huvudsakligen till följd av bokföringsnämndens beslut angående linjär avskrivning på bostadsrättsföreningars fastigheter, samt ökade räntekostnader. Det är viktigt att notera att avskrivningen inte påverkar föreningens likviditet och att det inte behövs höjda avgifter för att täcka den redovisningsmässiga kostnaden. Enligt kassaflödesanalysen uppvisar föreningen ett överskott på kassan om 261 tkr trots att vi har amorterat 374 tkr under året. Både det överskottet och amorteringen skapar omedelbart utrymme för att finansiera framtida åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	100 478 527	-	-	100 478 527
Fond, yttre underhåll	1 193 400	-	340 000	1 533 400
Balanserat resultat	-1 587 950	-186 199	-340 000	-2 114 148
Årets resultat	-186 199	186 199	-408 785	-408 785
<b>Eget kapital</b>	<b>99 897 779</b>	<b>0</b>	<b>-408 785</b>	<b>99 488 994</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 114 148
Årets resultat	-408 785
<b>Totalt</b>	<b>-2 522 933</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	340 000
Balanseras i ny räkning	-2 862 933
	<b>-2 522 933</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 607 341	2 704 518
Övriga rörelseintäkter	3	115 203	58 923
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 722 544</b>	<b>2 763 441</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 129 430	-1 314 461
Övriga externa kostnader	8	-145 133	-153 628
Personalkostnader	9	-124 899	-120 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-922 416	-916 492
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 321 878</b>	<b>-2 505 040</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>400 667</b>	<b>258 401</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 701	15 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-886 153	-460 332
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-809 452</b>	<b>-444 600</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-408 785</b>	<b>-186 199</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-408 785</b>	<b>-186 199</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	131 409 518	132 295 562
Maskiner och inventarier	12	110 645	147 017
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>131 520 163</b>	<b>132 442 579</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>131 520 163</b>	<b>132 442 579</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 276	10 697
Övriga fordringar	13	514 187	507 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	93 509	126 879
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>608 972</b>	<b>645 230</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 098 753	2 827 368
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 098 753</b>	<b>2 827 368</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 707 725</b>	<b>3 472 598</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>135 227 888</b>	<b>135 915 177</b>

# Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		100 478 527	100 478 527
Fond för yttre underhåll		1 533 400	1 193 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>102 011 927</b>	<b>101 671 927</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 114 148	-1 587 950
Årets resultat		-408 785	-186 199
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 522 933</b>	<b>-1 774 148</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>99 488 994</b>	<b>99 897 779</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	12 001 576	24 036 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 001 576</b>	<b>24 036 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		23 209 552	11 548 980
Leverantörsskulder		90 079	46 308
Övriga kortfristiga skulder		129 497	48 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	308 191	337 697
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 737 319</b>	<b>11 980 998</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>135 227 888</b>	<b>135 915 177</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>400 667</b>	<b>258 401</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	922 416	916 492
	<b>1 323 083</b>	<b>1 174 893</b>
Erhållen ränta	76 701	15 732
Erlagd ränta	-883 203	-460 332
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>516 581</b>	<b>730 293</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 284	44 013
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	92 798	-25 749
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>635 664</b>	<b>748 557</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-116 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-116 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-374 252	-374 252
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-374 252</b>	<b>-374 252</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>261 412</b>	<b>258 055</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 333 787</b>	<b>3 075 731</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 595 198</b>	<b>3 333 787</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bersån i Limhamn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 994 952	1 831 296
Hysesintäkter, bostäder	17 100	0
Hysesintäkter, p-platser	224 976	212 689
Övriga intäkter	3 875	18 308
Kabel-TV/Bredband	129 960	141 588
Vatten	0	147 799
El	236 478	352 838
<b>Summa</b>	<b>2 607 341</b>	<b>2 704 518</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-10	-2
Elprisstöd	105 644	0
Övriga intäkter	0	58 925
Övriga rörelseintäkter	9 569	0
<b>Summa</b>	<b>115 203</b>	<b>58 923</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel/städ tjänster	30 814	39 300
Fastighetsskötsel	53 808	52 560
Besiktning och service	14 183	66 729
Städning	3 744	0
Trädgårdsarbete	169	307
Övrigt	0	2 968
Snöskottning	26 998	21 984
<b>Summa</b>	<b>129 716</b>	<b>183 848</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	18 726	1 917
Bostäder	1 058	2 500
Bostäder VVS	0	19 263
Soprum/miljöanläggning	11 745	3 613
Dörrar och lås/porttele	8 015	3 721
Ventilation	35 625	19 152
El	500	1 381
Hissar	28 587	0
Balkonger	0	538
<b>Summa</b>	<b>104 256</b>	<b>52 085</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	237 817	358 821
Återbetalning elstöd	80 788	0
Uppvärmning	193 503	182 250
Vatten	135 815	277 180
Sophämtning	68 796	71 823
<b>Summa</b>	<b>716 719</b>	<b>890 074</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45 574	43 071
Självrisker	3 216	0
Bredband	368	3 827
Bredband/Kabeltv	129 581	141 556
<b>Summa</b>	<b>178 739</b>	<b>188 454</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	621	2 446
Programvaror	0	2 187
Övriga förvaltningskostnader	38 295	32 517
Revisionsarvoden	15 063	17 000
Ekonomisk förvaltning	91 154	79 165
Konsultkostnader	0	20 313
<b>Summa</b>	<b>145 133</b>	<b>153 628</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	103 600	98 600
Löner, arbetare	0	2 200
Sociala avgifter	21 299	19 659
<b>Summa</b>	<b>124 899</b>	<b>120 459</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

##### RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	885 759	460 332
Övriga räntekostnader	394	0
<b>Summa</b>	<b>886 153</b>	<b>460 332</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	138 500 000	138 500 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>138 500 000</b>	<b>138 500 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 204 438	-5 318 394
Årets avskrivning	-886 044	-886 044
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 090 482</b>	<b>-6 204 438</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>131 409 518</b>	<b>132 295 562</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 132 000</i>	<i>32 132 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
<b>Summa</b>	<b>83 800 000</b>	<b>83 800 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	181 838	65 588
Inköp	0	116 250
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>181 838</b>	<b>181 838</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-34 821	-4 373
Avskrivningar	-36 372	-30 448
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-71 193</b>	<b>-34 821</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>110 645</b>	<b>147 017</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	0	155
Skattekonto	704	1 080
Övriga fordringar	17 038	0
Nabo Klientmedelskonto	445 416	437 270
Borgo	51 029	69 149
<b>Summa</b>	<b>514 187</b>	<b>507 654</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 094	82 330
Fastighetsskötsel	0	4 484
Försäkringspremier	19 415	18 393
Bredband	0	368
Förvaltning	0	21 304
<b>Summa</b>	<b>93 509</b>	<b>126 879</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Handelsbanken	2024-09-30	3,82 %	11 906 824	12 162 824
Stadshypotek	2024-06-30	4,75 %	11 174 728	11 292 980
Stadshypotek	2025-06-30	0,75 %	12 129 576	12 129 576
<b>Summa</b>			<b>35 211 128</b>	<b>35 585 380</b>
Varav kortfristig del			23 209 552	11 548 980

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 339 868 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	34 082	70 261
Uppvärmning	29 159	24 065
Vatten	29 735	0
Utgiftsräntor	2 950	0
Förutbetalda avgifter/hyror	190 258	225 246
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 007	18 125
Beräknat revisionsarvode	18 000	0
<b>Summa</b>	<b>308 191</b>	<b>337 697</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	41 700 000	41 700 000



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anders Glans  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anette Ivheden  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Ann-Louise Gunnarsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mikael Svensson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Monika Kristina Tevner  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dillon AB  
Sandra Törnblad  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Lena Henningsson  
Internrevisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Bersån i Limhamn

Org.nr 769616-7258



### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bersån i Limhamn för år 2023.

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

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna 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 på fel.

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.

#### Den auktoriserade/godkände 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 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 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 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 våra 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 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 mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### *Den interna revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande 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:

Malmö per den dag som framgår av vår digitala signatur

Dillon AB

Emma Kantoft

Auktoriserad revisor

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade/godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade/godkände revisorns 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.

Lena Henningsson

Intern revisor