

BRF Haren i Malmö
Erik Dahlbergsgatan 6
211 48 MALMÖ

E-post: styrelsen@brfharen.com

Årsredovisning

för

BRF Haren i Malmö

769614-2509

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Haren i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2044. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Föreningens ändamål

Är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-09 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Christopher Abrahamsson Ordförande
Gustav Hylén Ledamot
Michael Minter Ledamot
Rasmus Pagh Ledamot
Linnea Johansson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Gustaf Hylén. Mandatperioden för Christopher Abrahamsson, Michael Minter, Rasmus Pagh och Linnea Johansson löper på.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning: HAREN 14

Förvärv: 2006

Säte: Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 998 m2, varav 998 m2 utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

Storlek	Antal
---------	-------

1 rok	4
-------	---

2 rok	3
-------	---

3 rok	3
-------	---

4 rok	2
-------	---

5 rok	1
-------	---

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Underhållsplanen uppdaterades 2019 och kommer uppdateras igen under 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

2014

Omfogning av fasad

Omläggning av tak

Utvändig renovering av fönster

2015

Byte av plank på gård mot P-platser

Oljning och betsnings av port och plank

Byte av värmepump

Byte av knappsats till portkod
Putsning av fasaddetaljer
Byte av armaturer och strömbrytare i port, trapphus samt källare
Byte av elcentraler
Byte av elcentraler
Fogning mellan husfasad/ mark
Stambyte tappvatten
Stambyte el
Relining av avlopp
Byte av termostater och injustering av värme
Rensning brunnar-Installation av bredband
Flytt av tvättstuga från vind till nybyggd i källaren

2017

Byggnation av vindsvåning slutfördes 2017
Byte av portar till trapphus

2018

Trapphuset målades
Postboxar installerades
Start av ombyggnation av gården med markarbeten

2019

Färdigställande av byte av markunderlag på gården från asfalt till gatsten, samt byggnation av tak ovan.
Bygga av cykelförvaring, nytt miljörum, barnvagnsförvaring, samt en uteplats med grillmöjligheter i kombination med en pergola.
Dränering av nedre delen av källarplanet (förrådsdelen).

2020

Underhåll av samtliga ventilationskanaler till badrum och kök genom relining i samtliga lägenheter utom vindslägenheterna.
Ommurning av de två mittersta skorstenarna.

Planerat underhåll 2023

Under 2023 skulle föreningens fönster enligt underhållsplanen renoveras. Processen kring detta har inletts men då det råder brist på kunniga hantverkare som renoverar fönster kan detta göras tidigast 2025.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal samt övriga avtal och samarbetspartners.

Städning & snöröjning	Gaggi Städ AB
Ekonomisk förvaltning	Addvalo AB
Återvinningsbart avfall	Stena Recycling
Bredband fiber 100/100	Ownit AB
El konsumtion	E.ON

TV grundutbud	Telenor
Rest- och matavfall	VA Syd
Vatten- och avlopp	VA Syd
Måleri	Malmöhus Måleri
Fastighetsförvaltning	Sekant AB

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har det, likt föregående år, inte funnits behov av eller planering för några större eller mer kostnadskrävande underhållsarbeten.

Flera av föreningens tidigare bundna lån har löpt ut under året och föreningen exponeras gradvis mer för det rådande ränteläget. Styrelsen beslutade därför att höja avgiften med 5% i juni och planerade ytterligare en höjning med 5% i början av 2024.

Föreningen fortsätter planenligt med 2% årlig amortering av befintlig skuld. Styrelsen ser kontinuerligt över samtliga avtal. Enligt stämmobeslut fortsätter styrelsen att arbeta arvodesfritt fram till nästa årsstämma.

Överlåtelser

Under 2023 har 2 överlåtelser tecknats. Fram till årskiftet 2023/2024 hade 3 medlemmar flyttat ut och 3 nya medlemmar flyttat in.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	671	652	652	652
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 472	6 616	6 761	6 905
Elkostnad per kvm totalyta	55,0	61,0	52,0	48,0
Värmekostnad per kvm totalyta	137	140	101	109
Vattenkostnad per kvm totalyta	30	37	34	36
Energikostnad per kvm totalyta	223	238	188	193
Kapitalkostnader per kvm totalyta	154	94	89	104
Soliditet (%)	61,3	60,7	60,1	59,2
Resultat efter finansiella poster	78	79	166	-251
Nettoomsättning	852	846	843	802
Räntekänslighet	10	10	10	11
Sparande per kvm	261	283	370	-58
Årsavgiftens andel (%)	76	76	76	80

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 762 000	300 002	352 827	-3 028 521	79 440	10 465 748
Disposition av föregående års resultat:			72 600	6 840	-79 440	0
Årets resultat					78 338	78 338
Belopp vid årets utgång	12 762 000	300 002	425 427	-3 021 681	78 338	10 544 086

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 021 681
årets vinst	78 338
	-2 943 343

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	72 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 015 943
	-2 943 343

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	851 932	845 970
Övriga rörelseintäkter		30 595	5 819
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		882 527	851 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-389 403	-418 527
Övriga externa kostnader	8	-58 146	-56 484
Personalkostnader	9	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-203 175	-203 175
Summa rörelsekostnader		-650 724	-678 186
Rörelseresultat		231 803	173 603
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 669	-94 163
Summa finansiella poster		-153 465	-94 163
Resultat efter finansiella poster		78 338	79 440
Resultat före skatt		78 338	79 440
Årets resultat		78 338	79 440

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

16 233 040

16 436 215

Summa materiella anläggningstillgångar

16 233 040

16 436 215

Summa anläggningstillgångar

16 233 040

16 436 215

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

22 207

737

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 583

13 848

Summa kortfristiga fordringar

49 790

14 585

Kassa och bank

Kassa och bank

906 141

787 082

Summa kassa och bank

906 141

787 082

Summa omsättningstillgångar

955 931

801 667

SUMMA TILLGÅNGAR

17 188 971

17 237 882

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 062 002	13 062 002
Fond för yttre underhåll		425 427	352 827
Summa bundet eget kapital		13 487 429	13 414 829
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 021 681	-3 028 521
Årets resultat		78 338	79 440
Summa fritt eget kapital		-2 943 343	-2 949 081
Summa eget kapital		10 544 086	10 465 748
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	3 198 000	3 224 000
Summa långfristiga skulder		3 198 000	3 224 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 261 000	3 379 000
Leverantörsskulder		63 361	36 630
Skatteskulder		1 659	1 640
Övriga skulder		5 261	6 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	115 604	124 113
Summa kortfristiga skulder		3 446 885	3 548 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 188 971	17 237 882

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

78 338

79 440

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

203 175

203 175

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

281 513

282 615

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-35 205

-215

Förändring av kortfristiga skulder

16 751

33 647

Kassaflöde från den löpande verksamheten

263 059

316 047

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-144 000

-144 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-144 000

-144 000

Årets kassaflöde

119 059

172 047

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

787 082

615 035

Likvida medel vid årets slut

906 141

787 082

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	93 år
Fastighetsförbättringar	20 år, 40år
Elanläggning	60 år
Stambyte	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	669 234	650 268
Hyror parkering	97 920	97 920
Bredbandsintäkter	39 780	39 780
Elintäkter	45 002	58 001
Öres- och kronutjämning	-3	0
	851 933	845 969

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv (grundutbud). El och bredband debiteras utöver årsavgiften och är obligatorisk.

Not 3 Fatighetskostnader

	2023	2022
Städning entreprenad	23 625	23 346
Gemensamma utrymmen	21 186	15 645
Gård	1 432	3 390
Byggnad	16 910	0
	63 153	42 381

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	2 500
Entré/trapphus	0	22 261
VVS	0	6 076
	0	30 837

Not 5 Taxebundna kostnader

	2023	2022
El	54 804	61 313
Värme	137 094	139 272
Vatten	30 184	37 275
Sophämtning/renhållning	25 065	27 940
	247 147	265 800

Not 6 Övriga driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	13 160	14 370
Kabel-TV	6 255	5 793
Bredband	39 780	39 840
	59 195	60 003

Not 7 Fastighetsskatt

	2023	2022
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 908	19 506
	19 908	19 506

Not 8 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode extern revisor	14 750	13 250
Förvaltningsarvode	35 865	33 580
Administration	7 531	9 654
	58 146	56 484

Not 9 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 10 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	86 334	86 334
Förbättringar	116 841	116 841
	203 175	203 175

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 103 333	18 103 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 103 333	18 103 333
Ingående avskrivningar	-1 667 118	-1 463 943
Årets avskrivningar	-203 175	-203 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 870 293	-1 667 118
Utgående redovisat värde	16 233 040	16 436 215
Taxeringsvärden byggnader	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	14 200 000
	24 200 000	24 200 000
Bokfört värde mark	6 632 187	6 632 187
	6 632 187	6 632 187

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	5,75	200 000	200 000
Handelsbanken	1,67	1 574 000	1 692 000
Handelsbanken	5,25	920 000	936 000
Handelsbanken	5,25	465 000	475 000
Handelsbanken	1,26	1 650 000	1 650 000
Handelsbanken	5,25	1 650 000	1 650 000
		6 459 000	6 603 000
Kortfristig del av långfristig skuld		-3 261 000	-3 379 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 064 000	7 064 000
	7 064 000	7 064 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Styrelsens underskrifter

Malmö 2024-

Christopher Abrahamsson
Ordförande

Gustaf Hylén
Ledamot

Michael Minter
Ledamot

Rasmus Pagh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Afrodita Cristea
Revisor