

Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Barcelona
Org nr: 769625-9162

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Barcelona får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-10.

Årets resultat är bättre än föregående års. Detta beror på en kombination utav högre intäkter och lägre underhålls, reparations och taxebundna kostnader även om räntekostnaderna har ökat med ca 281 tkr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 347% till 211%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 047 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 140 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 168 m², vilket motsvarar 4 procent av fastighetens totalyta.

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd i källaren.

Föreningen har tillgång till 40 garageplatser, varav 8 laddningsstationer och 2 MC-platser i ett garage under huset för uthyrning till medlemmar.

Platserna i garaget hyrs ut via föreningens helägda parkeringsbolag, Barcelona Parkerings AB med org.nr 559006-6857.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kosterbåten 1 i Malmö kommun som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är Östra Varvgatan 16 A-H och 18, Klippergatan 6 samt Kostergränd 3 och 5 A-G i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
2 rum och kök	48
3 rum och kök	16
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal lokaler	2

Total tomtarea	2 255 m ²
Total bostadsarea	4 095 m ²
Total lokalarea	168 m ²
Övriga intäktsbringande ytor (förråd)	16 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 168 m².

Årets taxeringsvärde	126 847 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	126 847 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 333 tkr och planerat underhåll för 178 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 326 tkr per år för evig sikt. Den eviga utgiften per år för föreningen ligger på 1 763 tkr (414 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 326 kr/m² i enlighet med den eviga avsättningen för underhållsbehovet.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (OVK & kanalrensning, uppgradering fjärrläsning)	177 770

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Bjärnemalm	Ordförande	2025
Jannika Badin	Sekreterare	2026
Stefan Grundström	Vice ordförande	2026
Birgitta Lindgren	Ledamot	2025
Anton Carlsson	Ledamot	2025
Johan Fagerström	Ledamot	2025 (Avgått 241122)

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Åkerlund	Suppleant	2025
Ola Dahlqvist	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Bakklund, BoRevision AB	Revisor	2025
Afrodita Cristea, BoRevision AB	Revisorsuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Teddy Wismar	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Ulla Bjärnemalm, Jannika Badin och Stefan Grundström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 30%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 065 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



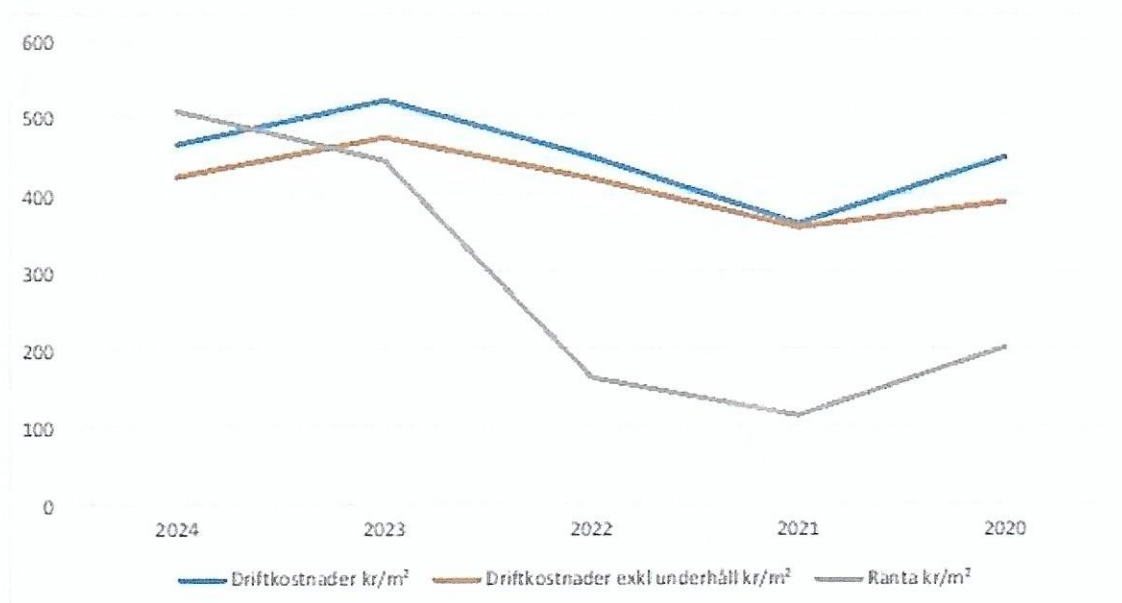
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 817	4 687	4 090	3 937	3 811
Rörelsens intäkter	5 854	4 859	4 125	3 941	3 830
Resultat efter finansiella poster*	-907	-1 815	-1 123	-727	-1 505
Årets resultat	-907	-1 815	-1 123	-727	-1 505
Resultat exkl avskrivningar	1 140	210	890	1 278	497
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	814	-102	591	1 030	497
Balansomslutning	174 924	178 453	180 496	182 218	183 164
Årets kassaflöde	-1 469	-72	12	741	3 995
Soliditet %*	67	66	67	67	67
Likviditet %	18	13	13	24	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	81	84	86	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 218	965	842	827	748
Driftkostnader kr/kvm	459	517	443	358	443
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	418	470	416	356	387
Energikostnad kr/kvm*	201	213	239	186	149
Underhållsfond kr/kvm	293	259	233	191	135
Reservering till underhållsfond kr/kvm	76	73	70	58	-
Sparande kr/kvm*	308	96	236	301	172
Ränta kr/kvm	504	438	159	113	198
Skuldsättning kr/kvm*	13 158	13 743	13 883	14 011	14 152
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 750	14 360	14 507	14 641	14 788
Räntekänslighet %*	11,3	14,9	17,2	17,7	19,8

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2024 innebär förlust som huvudsakligen orsakas utav avskrivningarna. Föreningen redovisar i K3-regelverket. I underhållsplanen finns det både planerat underhåll och investeringar. Avsättningarna täcker endast det planerade underhållet och inte investeringarna samt investeringarnas räntekostnader. Sparandet närmar sig underhållsplanens krav på långsiktigt sparande. Föreningen är även räntekänsliga vilket påverkar vid omsättning av lån. För att inte bygga underhållskostnader har föreningen succesivt börjat höja sin amorteringstakt. De framtida ekonomiska åtagandena kommer att finansieras genom intäktsökningar eller kostnadsbesparingar.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	127 000 000	1 107 435	-7 905 576	-1 815 138
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 815 138	1 815 138
Reservering underhållsfond		326 000	-326 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-177 770	177 770	
Årets resultat				-906 814
Vid årets slut	127 000 000	1 255 665	-9 868 944	-906 814

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 720 714
Årets resultat	-906 814
Årets fondreservering enligt stadgarna	-326 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	177 770
Summa	-10 775 758

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-10 775 758**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 816 758	4 687 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 478	171 910
Summa		5 854 236	4 859 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 964 736	-2 204 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-667 479	-625 306
Personalkostnader	Not 6	-97 894	-99 489
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 046 781	-2 024 676
Summa rörelsekostnader		-4 776 890	-4 954 362
Rörelseresultat		1 077 346	-94 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	174 487	156 964
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 158 647	-1 877 114
Summa finansiella poster		-1 984 161	-1 720 150
Resultat efter finansiella poster		-906 814	-1 815 138
Årets resultat		-906 814	-1 815 138



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	170 976 651	172 979 142
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	199 453	243 743
Summa materiella anläggningstillgångar		171 176 104	173 222 885
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		171 226 104	173 272 885
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	69 738	944
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	27 979	0
Övriga fordringar	Not 15	5 074	162 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	387 763	340 229
Summa kortfristiga fordringar		490 554	504 058
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	1 000 000	1 050 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 050 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 207 172	3 625 847
Summa kassa och bank		2 207 172	3 625 847
Summa omsättningstillgångar		3 697 726	5 179 905
Summa tillgångar		174 923 830	178 452 790



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	127 000 000	127 000 000
Fond för yttre underhåll	1 255 665	1 107 435
Summa bundet eget kapital	128 255 665	128 107 435
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-9 868 944	-7 905 576
Årets resultat	-906 814	-1 815 138
Summa fritt eget kapital	-10 775 758	-9 720 714
Summa eget kapital	117 479 907	118 386 721
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 853 000
Summa långfristiga skulder		18 853 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	37 452 201
Leverantörsskulder	Not 20	247 142
Skatteskulder	Not 21	76 940
Övriga skulder	Not 22	83 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	731 094
Summa kortfristiga skulder		38 590 923
Summa eget kapital och skulder	174 923 830	178 452 790



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 077 346	-94 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 046 781	2 024 676
	3 124 127	1 929 688
Erhållen ränta	176 844	152 357
Erlagd ränta	-2 062 763	-1 861 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 238 208	220 144
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	11 147	-83 496
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-218 030	356 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 031 325	492 655
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-27 829
Investeringar i pågående byggnation	0	63 323
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	35 494
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 500 000	-600 000
Upptagna lån	0	341
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	-599 659
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 468 675	-71 510
Likvida medel vid årets början	4 675 847	4 747 357
Likvida medel vid årets slut	3 207 172	4 675 847

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	120
Byggnader stomkompletteringar	Linjär	120
Byggnader specialanpassningar	Linjär	120
Byggnader tak	Linjär	50
Byggnader fasad	Linjär	50
Byggnader elinstallationer	Linjär	40
Laddstolpar	Linjär	40
Utökning laddstolpar	Linjär	10
Brandlarm garage	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder**	4 359 420	3 352 979
Hyror, bostäder	18 050	17 000
Hyror, lokaler	281 040	267 312
Hyror, garage	305 540	313 164
Hyror, övriga	12 003	21 204
Vattenavgifter	100 877	98 528
Elavgifter	399 729	305 094
Kabel-tv-avgifter	203 040	193 536
Debiterad fastighetsskatt	44 642	33 636
Övriga ersättningar*	92 430	85 025
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-14
Summa nettoomsättning	5 816 758	4 687 464

* Avser pant- och överlåtelseintäkter, andrahandsuthyrningsavgift och övernattnings- och turistlägenhet.

** I begreppet årsavgift ingår värme och kallvatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	161 652
Övriga rörelseintäkter	13 451	10 258
Försäkringsersättningar	24 027	0
Summa övriga rörelseintäkter	37 478	171 910

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-177 770	-201 894
Reparationer	-333 097	-394 162
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 470	-38 470
Försäkringspremier	-57 909	-53 641
Kabel- och digital-TV	-201 284	-266 936
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 829	-4 763
Serviceavtal	-110 054	-103 555
Obligatoriska besiktningar	-3 184	-32 208
Snö- och halkbekämpning	-99 634	-69 060
Förbrukningsinventarier	-6 523	-15 086
Fordons- och maskinkostnader	0	-77
Vatten	-237 924	-205 913
Fastighetsel	-349 718	-422 821
Uppvärmning	-273 170	-280 556
Sophantering och återvinning	-28 733	-69 801
Förvaltningsarvode drift	-39 437	-45 949
Summa driftskostnader	-1 964 736	-2 204 892



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-535 059	-516 594
Annonsering och reklam	0	-6 564
IT-kostnader	-8 144	-5 250
Arvode, yrkesrevisorer	-23 844	-21 850
Övriga förvaltningskostnader	-56 461	-40 232
Kreditupplysningar	-7 154	-2 068
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 510	-27 983
Representation	-62	-117
Kontorsmateriel	-3 495	-1 390
Telefon och porto	0	-300
Bankkostnader	-3 750	-2 958
Summa övriga externa kostnader	-667 479	-625 306

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Sammanträdesarvoden	-25 600	-31 200
Sociala kostnader	-14 994	-15 789
Summa personalkostnader	-97 894	-99 489

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 002 490	-2 002 490
Avskrivning Installationer	-44 290	-22 186
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 046 781	-2 024 676

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	172 307	155 562
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	86	185
Övriga ränteintäkter	2 094	1 217
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	174 487	156 964



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 157 375	-1 876 232
Övriga räntekostnader	-1 273	-882
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 158 647	-1 877 114

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	144 064 040	144 064 040
	144 064 040	144 064 040
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 064 040	144 064 040

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-16 019 915	-14 017 425
	-16 019 915	-14 017 425

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 002 490	-2 002 490
	-2 002 490	-2 002 490

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-18 022 405	-16 019 915
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	126 041 634	128 044 125
Mark	44 935 017	44 935 017

Taxeringsvärden

Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	3 847 000	3 847 000

Totalt taxeringsvärde

	126 847 000	126 847 000
<i>varav byggnader</i>	<i>94 375 000</i>	<i>94 375 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 472 000</i>	<i>32 472 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	278 296	250 466
	278 296	250 466
Årets anskaffningar		
Installationer	0	27 829
	0	27 829
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	278 295	278 295
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-34 552	-12 367
	-34 552	-12 367
Årets avskrivningar		
Installationer	-44 290	-22 186
	-44 290	-22 186
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-78 843	-34 552
	-78 843	-34 552
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-78 843	-34 552
Restvärde enligt plan vid årets slut	199 453	243 743
Varav		
Installationer	199 453	243 743

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag*	50 000	50 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	50 000	50 000
* Barcelona Parkerings AB.		

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 002	944
Osäkra hyres- och kundfordringar*	67 736	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	69 738	944
* Eways konkurrs.		

Not 14 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag*	27 979	0
Summa fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	27 979	0
* Barcelona Parkerings AB.		



Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 074	162 885
Summa övriga fordringar	5 074	162 885

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 250	4 607
Förutbetalda försäkringspremier	50 446	47 820
Förutbetalt förvaltningsarvode	138 956	133 099
Förutbetald renhållning	4 381	1 912
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 774	16 774
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 956	136 017
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	387 763	340 229

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar	1 000 000	1 050 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	1 050 000

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	372	1 843
Transaktionskonto	2 206 800	3 624 004
Summa kassa och bank	2 207 172	3 625 847



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	56 305 201	58 805 201
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-200 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-37 152 201	-39 185 946
Långfristig skuld vid årets slut	18 853 000	19 419 255

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,48%	2024-03-28	19 203 000	-19 153 000	50 000	0
DANSKE BANK	3,38%	2024-12-30	19 982 946	-17 832 946	2 150 000	0
SWEDBANK	3,48%	2025-12-22	19 619 255	0	200 000	19 419 255
SWEDBANK*	3,05%	2025-03-28	0	17 832 946	0	17 832 946
SWEDBANK	3,38%	2028-03-24	0	19 153 000	100 000	19 053 000
Summa			58 805 201	0	2 500 000	56 305 201

*Senast kända räntesatser

*Rörligt lån STIBOR 3 mån. Lånet har villkorsändrats efter balansdagen till 2027-01-25 med 2,68% ränta i Swedbank.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 37 452 201 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	247 142	393 316
Summa leverantörsskulder	247 142	393 316

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	76 940	76 940
Summa skatteskulder	76 940	76 940

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	15 000	20 000
Skuld för moms	68 547	79 696
Summa övriga skulder	83 547	99 696



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	119 842	23 958
Upplupna driftskostnader	9 478	25 973
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 876
Upplupna elkostnader	41 374	41 396
Upplupna vattenavgifter	61 571	54 857
Upplupna värmekostnader	38 096	41 128
Upplupna kostnader för renhållning	2 492	7 752
Upplupna revisionsarvoden	22 750	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 990	6 873
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	431 500	462 104
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	731 094	690 916

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	62 000 000	62 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Ulla Bjärnemalm
Ordförande

Jannika Badin

Stefan Grundström

Anton Carlsson

Birgitta Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision AB

Afrodita Cristea
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557543682854

Dokument

Årsredovisning 240101-241231 Brf Barcelona
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-08 09:47:51 CEST (+0200) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2025-04-08 20:56:41 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Ulla Bjärnemalm (UB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla
Bjärnemalm"
Signerade 2025-04-08 09:49:54 CEST (+0200)

Jannika Badin (JB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JANNIKA BADIN"
Signerade 2025-04-08 12:11:57 CEST (+0200)

Stefan Grundström (SG)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN GRUNDSTRÖM"
Signerade 2025-04-08 20:31:04 CEST (+0200)

Anton Carlsson (AC1)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANTON CARLSSON"
Signerade 2025-04-08 12:00:58 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543682854

Birgitta Lindgren (BL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Lindgren"
Signerade 2025-04-08 10:27:11 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC2)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-04-08 20:56:41 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Barcelona, org.nr. 769625-9162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Barcelona för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Barcelona för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 betryggande 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, eller
- 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 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 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 räkenskaperna. 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543696379

Dokument

Brf Barcelona - RB

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2025-04-08 11:07:37 CEST (+0200) av Jesper
Carlsson (JC)*

Färdigställt 2025-04-08 20:55:50 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)

Riksbyggen

Signerare

Afrodita Cristea (AC)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2025-04-08 20:55:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Bostadsrättsförening Barcelona

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsförening
Barcelona i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

