

Bostadsrättsföreningen Haren 12

Årsredovisning 2021

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Haren 12
769610-4202
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Haren 12, 769610-4202, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-18 hos Bolagsverket.

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>
Hampus Nilsson	Ordförande	2022
Anders Grube	Ledamot	2022
Lise-Lotte Jönerholm	Ledamot	2022
Eva Andersen Hörman	Ledamot	2022
Ingmar Grahn	Ledamot	2022
Marie Marnfeldt	Ledamot	2022
Louise Ronnje	Ledamot	(Avgått under året)

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Maria Lindström
Christian Rohman
Sara Wallén

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Haren 13 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 49 lägenheter och 11 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1962 respektive 1963. Fastighetens adresser är Fersens Väg 16 samt Holmgatan 9-11.

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 11 lokaler, 35 garageplatser samt 17 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	7	29	3	6

Total tomtarea:	2 215 kvm
Total bostadsarea:	4 190 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 021 kvm
- varav hyresrättsarea:	169 kvm
Total lokalarea:	2 821 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-29.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Lars Hansson i Skåne	Teknisk förvaltning
Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
Lars Hansson i Skåne	Städning
E.on	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Nomor	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende	Serviceavtal klottersanering
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar
Korigo Energipartner	Serviceavtal värme/ventilation
CWS-boco	Serviceavtal mattor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 225 800 kr och planerat underhåll för 92 080 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 2021-10-08 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 154 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 22 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat installation av laddstolpar i garaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2021 som en följd av detta.

Styrelsens ord

Teknisk förvaltning

Utfört underhåll utgörs under 2021 bland annat av inköp av nytt torkskåp på Holmgatan samt ny belysning i källare, tvättstugor och garage. Vi har bytt ut till LED-belysning och även installerat rörelsedetektorer. Gräsmattan är omlagd i samband med att gården har rustats upp. Efter besiktningens anmärkning vid OVK i november 2020 har ny ventilation installerats under året i Hasselas fd lokaler. Under hösten 2021 har vår befintliga underhållsplan uppdaterats av Sustend, detta föranleddes av en vattenläcka. Efter uppdateringen har byte av varm- och kallvattenledningarna tidigare lagts med tre år till 2023. Sista april gjordes en slutbesiktning av fasadbygget med gott resultat. Ny besiktning ska genomföras om tre år.

Den investering som genomförts under 2021 avser införandet av gemensam el. Arbetet med införandet av gemensam el påbörjades under våren och i augusti var all installation klar, men de individuella mätarna kom på plats först i oktober 2021 pga komponentbrist. Under året har också arbete med planering för laddstolpar i garaget genomförts. Det beslutades att installera tolv laddplatser och att vald lösning ska vara lätt att expandera vid behov. Under årets sista månader inkom offerter från leverantörer och vald leverantör förväntas påbörja och avsluta arbetet under 2022 års första halva.

På årsstämman i maj 2021 presenterades förslag om att installera solcellspaneler på taket. Förslaget bifölls men styrelsen har valt att avvakta med detta projekt fram tills arbetet med gemensamhetel har slutförts. Projektet med balkongräcken har också visat sig vara mer omfattande då det kräver bygglov. Arbetet kommer att fortsätta under 2022.

Medlemmar som ännu inte har säkerhetsdörr (boenden på loftgång undantaget då det inte är möjligt att sätta in säkerhetsdörr där) har fått erbjudande om att köpa sådan till rabatterat pris.

Avtal och affärslokaler

Premien för vårt bostadsrättstillägg ökade kraftigt, därav valde vi att avsluta denna försäkring. Från 1 oktober måste varje medlem ha tecknat egen bostadsrättstilläggsförsäkring. För att komma tillrätta med tidigare problem med råttor har ett separat avtal tecknats med Nomor och vi har nu fyra fällor utplacerade på gården.

Under hela 2021 har samtliga lokaler varit uthyrda, men då vi även under 2021 har sett effekter av Covid-19 har Cataleya erhållit hyresreduktion under första kvartalet. En viss del av denna så kallade pandemiersättning har vi sedan kunnat återsöka från Länsstyrelsen.

Övrigt

I samband med uppdateringen av gården då gräsmatta anlades, växter planterades, en mur revs och förberedelse för ytterligare en sittplats och pergola initierades så skapades en trädgårdsgrupp. Alla medlemmar med intresse är välkomna att delta.

Övriga aktiviteter under året är vår gårdsfest i september och julfesten i december. Vid två tillfällen har en container funnits utplacerad för medlemmar att nyttja och en cykelrensning har genomförts under året.

Styrelsen för Brf Haren 12

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 62 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 63 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 inte förändrat nivån på årsavgifterna under de senaste 7 åren.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	4 415	4 163	4 224	4 031
Resultat efter finansiella poster	792	232	517	-4 517
Förändring av underhållsfond	62	-54	-	-2 127
Resultat efter fondförändringar	730	286	517	-2 390
Soliditet %	82	83	82	83
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	313	313	313	313
Driftskostnad, kr / kvm	316	267	252	254
Ränta, kr / kvm	13	14	15	12
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	22	23	22	93
Lån, kr / kvm	1 782	1 782	1 782	1 671
Snittränta (%)	0,75	0,77	0,83	0,73

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	67 235 415	-53 715	-4 520 660	231 837
Disposition enligt föreningsstämma			231 837	-231 837
Avsättning till underhållsfond		154 000	-154 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-92 080	92 080	
Årets resultat				792 373
Vid årets slut	67 235 415	8 205	-4 350 743	792 373

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 288 823
Årets resultat före fondförändring	792 373
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-154 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	92 080
Summa över/underskott	-3 558 370

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 558 370**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 081 759	3 766 293
Övriga rörelseintäkter	3	338 270	396 715
Summa rörelseintäkter		4 420 029	4 163 008
		4 420 029	4 163 008
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-225 800	-474 159
Planerat underhåll	5	-92 080	-516 965
Driftskostnader	6	-2 218 627	-1 837 190
Övriga kostnader	7	-274 480	-308 185
Personalkostnader	8	-156 494	-93 037
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-561 939	-606 387
Summa rörelsekostnader		-3 529 420	-3 835 923
Rörelseresultat		890 609	327 085
Finansiella poster			
Ränteintäkter		584	419
Räntekostnader		-93 820	-95 667
Summa finansiella poster		-93 236	-95 248
Resultat efter finansiella poster		797 373	231 837
Resultat före skatt		797 373	231 837
Årets resultat		792 373	231 837

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	73 086 289	73 676 475
Inventarier, maskiner och installationer	11	115 801	57 123
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	954 319	20 401
		<u>74 156 409</u>	<u>73 753 999</u>
Summa anläggningstillgångar		74 156 409	73 753 999
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		109 994	133 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	141 684	159 541
		<u>251 678</u>	<u>293 334</u>
Kassa och bank	13	3 125 282	2 185 783
Summa omsättningstillgångar		3 376 960	2 479 117
SUMMA TILLGÅNGAR		77 533 369	76 233 116

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 235 415	67 235 415
Underhållsfond		8 205	-53 715
		<u>67 243 620</u>	<u>67 181 700</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 350 743	-4 520 660
Årets resultat		792 373	231 837
		<u>-3 558 370</u>	<u>-4 288 823</u>
Summa eget kapital		<u>63 685 250</u>	<u>62 892 877</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	<u>2 500 000</u>	<u>12 500 000</u>
		2 500 000	12 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	10 000 000	-
Leverantörsskulder		440 331	121 832
Depositioner		14 000	14 000
Skatteskulder		25 463	55 686
Övriga skulder		3 890	2 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	864 435	646 226
		<u>11 348 119</u>	<u>840 239</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>77 533 369</u>	<u>76 233 116</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	885 609	327 085
Avskrivningar	561 939	606 387
	1 447 548	933 472
Erhållen ränta	584	419
Erlagd ränta	-93 820	-95 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 354 312	838 224
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	41 655	-117 294
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	507 880	-148 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 903 847	572 174
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 431	-20 401
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-933 917	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-964 348	-20 401
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	10 000 000
Amortering av låneskulder	-	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	939 499	551 773
Likvida medel vid årets början	2 185 783	1 634 010
Likvida medel vid årets slut	3 125 282	2 185 783

(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.

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

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

30-125 år

Inventarier, maskiner och installationer

9-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 258 980	1 258 980
Hyror bostäder	189 810	187 887
Hyror lokaler	2 188 798	1 879 271
Hyror p-platser/garage	429 102	431 072
Övriga objekt	15 069	9 083
Summa	4 081 759	3 766 293

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	2 040	2 040
Vatten och energi	20 847	12 000
Vatten	15 604	5 244
El	11 796	3 000
Uppvärmning	56 897	64 308
Debiterad fastighetsskatt	151 122	228 859
Debiterade tillval	24 396	24 396
Överlåtelseavgifter	8 330	2 366
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 367	6 304
Övriga intäkter	42 871	48 198
Summa	338 270	396 715

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	9 095	-
Lokaler	5 178	41 114
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 830	2 434
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 376	9 656
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 021	29 026
Övrigt, gemensamma utrymmen	15 826	10 134
VA & sanitet, installationer	38 468	11 946
Värme, installationer	5 346	70 513
Ventilation, installationer	16 844	98 354
El, installationer	3 252	1 251
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	5 000
Hiss	11 033	13 730
Huskropp	4 910	11 524
Markytor	18 036	24 629
Vattenskador	40 039	142 390
Klottersanering	3 898	-
Skadedjur	-	2 458
Övrigt	14 648	-
Summa	225 800	474 159

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	13 800	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	35 435	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	210 715
Huskropp, fasader	18 457	-
Huskropp, fönster	-	306 250
Markytor	24 389	-
Summa	92 080	516 965

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	305 511	304 041
Teknisk förvaltning	216 256	233 329
Sotning	791	-
Besiktningkostnader	3 469	143 537
Bevakningskostnader	5 551	5 829
Snöröjning	9 382	-
Serviceavtal	75 232	53 590
Förbrukningsmaterial	33 175	15 161
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 500	-
El	472 776	132 813
Uppvärmning	623 199	542 733
Vatten och avlopp	167 293	151 561
Avfallshantering	71 517	57 543
Försäkringar	103 037	72 484
Systematiskt brandskyddsarbete	7 025	1 112
Hyressättningsavgift	-	188
Kabel-TV	31 986	31 698
Bredband	88 927	91 572
Summa	2 218 627	1 837 190

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	2 441	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	19 530	74 587
Frakter och transporter	2 518	-
Kontorsmaterial och trycksaker	-	579
Tele och post	6 183	3 212
Förvaltningskostnader	121 003	115 269
Revision	16 456	16 427
Lämnade skadestånd	-	2 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	1 209
Jurist- och advokatkostnader	24 605	17 276
Bankkostnader	1 332	350
IT-tjänster	6 053	5 907
Övriga externa tjänster	65 368	28 242
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 850	5 740
Övriga externa kostnader	3 141	37 386
Summa	274 480	308 185

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Styrelsearvoden	116 996	69 950
Utbildning	2 738	3 462
Summa	119 733	73 412
Sociala avgifter	36 760	19 625
Summa	156 494	93 037

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Byggnader	590 186	590 185
Inventarier, maskiner och installationer	-28 247	16 202
Summa	561 939	606 387

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	55 322 596	55 322 596
-Mark	28 270 148	28 270 148
-Markanläggningar	-	-
-Pågående nyanläggningar	20 401	-
	<u>83 613 145</u>	<u>83 592 744</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	933 918	20 401
	<u>933 918</u>	<u>20 401</u>
Utgående anskaffningsvärden	84 547 063	83 613 145
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 916 269	-9 326 084
	<u>-9 916 269</u>	<u>-9 326 084</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-590 186	-590 185
	<u>-590 186</u>	<u>-590 185</u>
Utgående avskrivningar	-10 506 455	-9 916 269
Redovisat värde	74 040 608	73 696 876
<i>Varav</i>		
Byggnader	44 816 141	45 406 327
Mark	28 270 148	28 270 148
Pågående nyanläggningar	954 319	20 401
Taxeringsvärden		
Bostäder	100 600 000	100 600 000
Lokaler	23 402 000	23 402 000
Totalt taxeringsvärde	124 002 000	124 002 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>53 317 000</i>	<i>53 317 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	199 680	199 680
	<u>199 680</u>	<u>199 680</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	30 431	-
	<u>30 431</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	230 111	199 680
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-142 557	-126 355
	<u>-142 557</u>	<u>-126 355</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	28 247	-16 202
	<u>28 247</u>	<u>-16 202</u>
Utgående avskrivningar	-114 310	-142 557
Redovisat värde	115 801	57 123

Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3) tillämpades för första gången år 2020.

Detta har lett till korrigeringsregister under år 2021, vilket har gjort att årets avskrivningar blir positiva.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	-	9 199
Förutbetalda kostnader	141 684	150 342
Summa	141 684	159 541

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 124 683	2 185 186
Placeringskonto SBAB	599	597
Summa	3 125 282	2 185 783

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 000 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 500 000	12 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	12 500 000	12 500 000

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	12 500 000	12 500 000
Summa	12 500 000	12 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,90 %	2023-10-18	2 500 000	-	-	2 500 000
Nordea	0,71 %	2022-03-16	10 000 000	-	-	10 000 000
Summa			12 500 000	-	-	12 500 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	156 390	126 952
Upplupna räntekostnader	19 985	19 985
Förutbetalda intäkter	445 831	374 118
Upplupna revisionsarvoden	17 100	17 000
Upplupna driftskostnader	225 129	108 171
Summa	864 435	646 226

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2022 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
Summa ställda säkerheter	38 000 000	38 000 000

Underskrifter

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

Hampus Nilsson
Styrelseordförande

Anders Grube

Lise-Lotte Jönerholm

Eva Andersen Hörman







Ingmar Grahn

Marie Marnfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Registrerade händelser

Mar 29 2022 KL. 11:36AM	Laura Hadzic skickade dokumentet till deltagarna
Mar 29 2022 KL. 12:10PM	Hampus Nilsson granskade dokumentet:
Mar 29 2022 KL. 12:12PM	 Hampus Nilsson signerade dokumentet
Mar 31 2022 KL. 06:49AM	Anders Grube granskade dokumentet:
Mar 31 2022 KL. 06:56AM	 ANDERS GRUBE signerade dokumentet
Apr 01 2022 KL. 09:58AM	Lise-Lotte Jönerholm granskade dokumentet:
Apr 01 2022 KL. 10:02AM	 LISE-LOTTE JÖNERHOLM signerade dokumentet
Apr 01 2022 KL. 10:46AM	Eva Andersen Hörman granskade dokumentet:
Apr 01 2022 KL. 10:48AM	 Eva Katarina Andersen Hörman signerade dokumentet
Mar 29 2022 KL. 04:34PM	Ingmar Grahn granskade dokumentet:
Mar 30 2022 KL. 02:29PM	 Alf Ingmar Grahn signerade dokumentet
Apr 01 2022 KL. 09:55AM	Marie Marnfeldt granskade dokumentet:
Apr 01 2022 KL. 10:01AM	 Marie Elisabeth Marnfeldt signerade dokumentet
Apr 01 2022 KL. 10:57AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 01 2022 KL. 10:58AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 01 2022 KL. 10:58AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6242d0f1061d6 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Haren 12, org.nr 769610-4202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haren 12 för år 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 misstag, 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 misstag, 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 oss 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Haren 12 för år 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

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

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummeiser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.


Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Registrerade händelser

Mar 29 2022 KL. 11:26AM	Laura Hadzic skickade dokumentet till deltagarna
Apr 01 2022 KL. 10:58AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 01 2022 KL. 10:59AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 01 2022 KL. 10:59AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6242d05274756 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter 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 intäkter

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 intäkter 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 intäkter.

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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

