

Årsredovisning

för

Brf Haren 16

769617-4064



Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning	Sida
----------------------	------

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Styrelsen för BRF Haren 16
Jörgen Ankersgatan 3
211 45 Malmö
brfharen16@gmail.com
brfharen16.se

Föreningens ekonomiska förvaltare är BoNea Förvaltnings AB
Kontaktuppgift: brf@bonea.se



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Haren 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

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

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2017-12-27 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-14. Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun

Vid en extra föreningsstämma 2017-12-05 togs beslut om att förvärva fastigheten Malmö Haren 16. 2018-02-15 förvärvades samtliga aktier i Fastighets AB Malmöharen 16. Bolaget var ägare till fastigheten. Inköpspriset är fördelat mellan köpeskillingen för fastigheten 55 919 000 och köpeskillingen för aktierna i bolaget 50 781 000. Fastigheten överläts därefter via transportköp till Brf Haren 16.

Föreningen äger därmed byggnad och mark med beteckningen Malmö Haren 16. Föreningens gatuadresser är Jörgen Ankersgatan 3 A och B, 211 45 Malmö

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

Föreningen är momsregistrerad för obligatorisk moms vid uthyrning av garage till hyresgäster som inte bor i föreningen.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Peter Eriksson	Ordförande	2021
Simon Kronquist	Ledamot	2021
Tobias Fagerberg	Ledamot	2021
Dan Mattson	Ledamot	2021
Tomas Olsson	Suppleant	2021
Victor Lundberg	Suppleant	2021
Edward Andersson	Suppleant	2021

Samtliga ledamöter och suppleanter kan väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor Alexander Larsson – utsedd av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Milena Löfstedt – sammankallande
Jeny De Navarro Jones

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Lars Hansson i Skåne AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Malmö Haren 16 med en tomtareal om 1 146 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning samt nybyggnadsår är 1980. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningen har en bostadsbyggnad med totalt 36 lägenheter. Av dessa är 24 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 12 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Den totala boytan uppgår till 3 136 kvm. Föreningen har inte någon uthyrningsbar lokal.

Lägenhetsfördelning

1 stycken 2 rum och kök
17 stycken 3 rum och kök
18 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 26 mars 2020. Vid den ordinarie stämman var 14 av 24 röstberättigade lägenheter representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har föreningen bytt hiss-service-leverantör till Hiss i Skåne AB vilket lett till högre servicenivå och lägre kostnad. Dessutom har problem med ventilationsfiltrering för byggnaden åtgärdats och under renoveringar är det inte längre nödvändigt att stänga av vatten till hela byggnaden tack vare en uppgradera till vattensystemet.

Ett avtal med Saneringskompaniet skrevs också på och ett skyddande lager som gör det lättare att ta bort klotter har lagts till byggnadens yttre delar.

Vidare har en hyreslägenhet överlåtits och två till är planerade att säljas under 2021.

Styrelsen har även hanterat ett antal juridiska ärenden, försäkringsärenden, samt byggnadsundersökningar för att komplettera underhållsplanen. Det har varit mycket mer av dessa ärenden under 2020 och tyvärr har det påverkat kapaciteten att hantera mindre ärenden som skulle förbättra skönheten av fastigheten.

Tyvärr var en gemensam gårdsdag med kaffe, fika och loppis inte möjligt under 2020 och kommer inte vara möjligt under våren, men förhoppningsvis kan vi ses igen under hösten – vi hoppas även då (som i 2019) att föreningen ska kunna passa på att vara behjälplig med bortforsling av större grovsopor via inhyrd skåpbil under samma tid.

Föreningens nyhetsbrev har delats ut tre gånger under året och hemsidan har uppdaterats med gällande stadgar, årsredovisning för 2019, trivselregler och diverse olika arrangemangsinfo. Hemsidan har även flyttats till brfharen16.se.

Styrelsen har varit lyhörd gällande de boendes funderingar – 403 email diskussioner har tagits hand om under 2020.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades av Anders Granlund Underhållsplanering AB i samband med besiktningen av fastigheten (2017-10-02) vid överlåtelsen och som sträcker sig fram till 2047.

Byggnadsundersökningar har genomförts med fokus på fasad och balkonger vilket resulterat i att styrelsen har börjat ta in offerter under 2020 för nödvändiga åtgärder. Detta arbete blir stort och ska ske under 2021. Detta kan betyda att andra punkter in underhållsplanen puttas tillbaka till 2022 eller senare.

Tyvärr så har också mycket tid gått till att hantera årets badrums/lägenhetsrenoveringar samt uppkomna försäkringsärenden (brand, vattenläcka etc) samt överlåtelser av lägenheter vilket inneburit att åtgärder enligt underhållsplanen har omprioriterats, däribland hissmotorer och lägenhetsdörrar.

Planerat underhåll

Följande väsentliga åtgärder har utförts (planerat år enligt underhållsplanen inom parentes):

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Brandvarnare, samtliga lgh 2018	(2018)	Nya installerade i gemensamma utrymmen 2019.
Service hissar	2019	Enligt serviceavtal.
Ny tvättmaskin	2019 (2026)	Högra tvättstugan.
Torkrumsuppdelning	2019	Vänstra torkrummet har kopplats bort från låssystemet och tilldelats vänstra tvättrummet.
Service fläktanläggningar	2019	OVK enligt plan, rengöring och byte av filter.
Kontroll byggnadsfasad	2019 (2020-2035)	Inga akuta åtgärder krävs.
Provtagning betong balkonger	2019 (2025-2040)	Diverse mindre åtgärder inom fem år.
Trivsel innergård	2019 (2020)	Trädgårdsgrupp inrättad, gruppen har trimmat och rensat upp bland buskar och träd samt planterat en ny rabatt.
Cykelrensning	2019	Gamla cyklar har märkts upp och bortforslats efter avtalad tid.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade kommande år enligt Underhållsplanen. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Grind/Port	2018	Målning 2021 (rep 2019)
Yttertak	2018	Översyn, div. rep. 2020
Fasad, mjukfog	2020	Översyn, div. rep. 2020-2025

Balkonger, armering	2025/2035	Översyn och rep. 2020-2025*
Hissmotorer	2018	Byte under 2022

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar i föreningen totalt 35 st (34 st) fördelade på 24 bostadsrätter. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare/medlemmar. Under året har det skett 3 st (3 st) bostadsrättsöverlåtelser (lgh nr 151, 211 och 232).

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse


Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens Ekonomi

Genom bytet av vissa avtal (hiss, klotter, OVK) har föreningen erhållit en högre servicenivå samtidigt som kostnaden för underhållet faktiskt minskat jämfört med föregående år.

Kommande försäljning av hyreslägenheter under 2021 samt planerade avgiftshöjningar 2020-2023 innebär en stabil ekonomisk situation för föreningen enligt plan.

Årsavgifter

Styrelsen har för avsikt att införa en höjning av årsavgiften med 1% för varje år fram till 2023. 

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	2020	2019	2018
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	647	634	628
Nettoomsättning	2 795	3 348	2 268
Årets resultat	- 828	-2 070	-1 459
Totalt eget kapital	50 699	51 527	51 001
Balansomslutning	108 124	109 361	111 187
Soliditet, %	47%	47%	46%
Bokfört värde, byggnader och mark	105 458	106 527	107 829
Taxeringsv., byggnader och mark	81 161	81 161	55 919
Taxeringsvärde, byggnader	35 161	35 161	29 919
Låneskuld	46 066	46 306	47 818
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	21 905	22 019	22 738
Belåningsgrad	57%	57%	86%
Amortering under året	240	1 512	2 168
Räntekostnad, genomsnitt i%	2,33%	3,08%	2,74%
Likvida medel	2 620	2 251	3 337
Likviditet, %	357%	309%	406%
Kassaflöde, kr/kvm	151	23	neg.
Avsättning yttre fond, kr/kvm	171	171	171

Bostadsyta: 2 103 kvm bostadsrätt och 1 033 kvm hyresrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 056 359	938 008	-2 397 531	-2 070 143
Avsättning till fond för yttre underhåll		535 000	-535 000	
Anspråktagande från fond		-232 164	232 164	
Disposition av föregående års resultat:			-2 070 143	2 070 143
Årets resultat				827 667
Belopp vid årets utgång	55 056 359	1 240 844	-4 770 510	827 667

Av medlemsinsatser utgör 53 537 440 kronor insatser och 1 518 919 kronor upplåtelseavgifter. Insatskapitalet 53 537 440 kronor överensstämmer med ekonomisk plan för de 24 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Vilande insats för de 12 lägenheter som är hyresrätter är 26 612 560 kronor.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-4 467 674
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-535 000
anspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	232 164
årets förlust	-827 667
Summa, till stämmans förfogande	-5 598 177

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-5 598 177
Summa	-5 598 177

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 795 039	3 348 362
Summa rörelseintäkter		2 795 039	3 348 362
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 337 549	-2 512 873
Övriga externa kostnader	4	-83 048	-88 190
Personalkostnader och arvoden	5	-58 726	-65 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 069 082	-1 302 016
Summa rörelsekostnader		-2 548 405	-3 968 869
Rörelseresultat		246 634	-620 507
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 074 301	-1 449 636
Summa finansiella poster		-1 074 301	-1 449 636
Resultat efter finansiella poster		-827 667	-2 070 143
Resultat före skatt		-827 667	-2 070 143
Årets resultat		-827 667	-2 070 143

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	105 457 930	106 527 012
--------------------	---	-------------	-------------

Summa materiella anläggningstillgångar		105 457 930	106 527 012
---	--	--------------------	--------------------

Summa anläggningstillgångar		105 457 930	106 527 012
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		60	2 330
-------------------	--	----	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	46 398	580 984
--	---	--------	---------

Summa kortfristiga fordringar		46 458	583 314
--------------------------------------	--	---------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank		2 619 644	2 251 061
----------------	--	-----------	-----------

Summa kassa och bank		2 619 644	2 251 061
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		2 666 102	2 834 375
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		108 124 032	109 361 387
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning **Not** **2020-12-31** **2019-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		55 056 359	55 056 359
Fond för yttre underhåll		1 240 844	938 008
Summa bundet eget kapital		56 297 203	55 994 367

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 770 510	-2 397 531
Årets resultat		-827 667	-2 070 143
Summa fritt eget kapital		-5 598 177	-4 467 674
Summa eget kapital		50 699 026	51 526 693

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9, 10	30 496 250	36 583 750
Övriga skulder	11	10 850 526	10 850 526
Summa långfristiga skulder		41 346 776	47 434 276

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9, 10	15 570 118	9 722 010
Leverantörsskulder		107 713	267 728
Skatteskulder		5 257	15 303
Övriga skulder		11 455	12 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	383 687	382 517
Summa kortfristiga skulder		16 078 230	10 400 418

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

108 124 032 **109 361 387**



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	1,78 %
Tillkommande utgifter	10-20%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Fastighetsavgiften för räkenskapsåret 2020 var 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	1 360 624	1 310 328
Hyra bostäder hyresrätt	1 144 376	1 255 834
Hyesintäkter, garage	204 460	190 881
Kabel-TV	10 200	11 560
Intäkt överlåtelse- och panthantering	7 322	8 768
Ersättning försäkringsskador	65 458	570 991
Övrigt	2 599	0
Summa	2 795 039	3 348 362

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	852 327	902 496
Löpande underhåll, se spec. nedan	253 058	1 507 284
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	232 164	103 093
Summa	1 337 549	2 512 873
Specifikation driftskostnader		
El	106 137	124 354
Uppvärmning	233 330	223 373
Vatten & avlopp	93 559	93 190
Avfallshantering	50 796	50 566
Sopkärlstvätt	1 376	3 250
Snörenhållning och halkbekämpning	0	1 298
Hissbesiktning	612	3 500
Övriga besiktningkostnader	0	13 638
Obligatorisk ventilationskontroll	6 669	0
Bevakningskostnader	11 748	12 447
Fastighetsförsäkring	34 343	32 850
Com Hem-TV	32 549	29 870
Fastighetsskötsel enligt avtal	122 706	115 667
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 248	32 248
Lokalvård	0	2 520
Kommunal fastighetsavgift bostäder	51 444	49 572
Fastighetsskatt, garage	11 610	11 610
Förbrukningsinventarier	0	3 164
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	2 500	3 134
Ekonomisk förvaltning	53 580	63 142
Kostnad överlåtelse- och panthantering	7 330	8 833
Administrativa kostnader	17 610	19 190
Medlemskap bostadsrätterna	5 180	5 080
Summa	852 327	902 496
Specifikation löpande underhåll, reparationer		
Löpande underhåll, allmänt	11 119	14 457
Bostäder	47 966	42 134
Gemensamma utrymmen	26 495	23 316
Installationer VA/sanitet	7 494	16 850
Installationer värme	1 526	0
Installationer ventilation	26 158	20 557
Installationer hissar	29 635	17 657
Installationer el	17 176	4 906
Installationer larm/bevakning	32 911	8 250

Installationer Tele/TV/Porttelefon	2 969	0
Installationer övrigt	0	4 708
Fastighet utvändigt	34 476	15 968
Markytor, planteringar	8 535	11 152
Garage	6 598	16 813
Reparation p.g.a. skadegörelse, t ex klottersanering	0	1 225
Försäkringsskador	0	1 309 290
Summa	253 058	1 507 283

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	0	44 071
Installationer VA/sanitet, byte stamventiler	26 125	0
Garage- och p-plats	107 220	0
Huskropp utvändigt	98 819	59 022
Summa	232 164	103 093

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt kostnad för revision.

	2020	2019
Konsultarvode, försäljningsomkostnader lägenhet	0	66 502
Brandskydd, inköp hjärtstartare	10 276	6 813
Avgifter för juridiska åtgärder, stadgar och GDPR	54 022	2 375
Extern revisor	18 750	12 500
Summa	83 048	88 190

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	49 496
Arvode valberedning	1 998	1 998
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	9 428	14 296
Summa	58 726	65 790

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	1 069 082	1 302 016
Summa	1 069 082	1 302 016

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 466 646	58 466 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 466 646	58 466 646
Ingående avskrivningar	-2 604 032	-1 302 016
Årets avskrivningar	-1 069 082	-1 302 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 673 114	-2 604 032
Utgående redovisat värde	54 793 532	55 862 614
Bokfört värde byggnader	54 793 532	55 862 614
Bokfört värde mark	50 664 398	50 664 398
Summa bokfört värde byggnader och mark	105 457 930	106 527 012
Taxeringsvärden byggnader	35 161 000	35 161 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
Summa taxeringsvärde	81 161 000	81 161 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Haren 16
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 1980 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 862	37 216
Förutbetald Com Hem-TV	5 742	7 627
Förutbetald serviceavtal hiss	0	2 758
Förutbetalda elkostnader	0	12 059
Upplupen intäkt ersättning försäkringsskada	0	518 539
Övriga förutbetalda kostnader	1 794	2 785
Summa	46 398	580 984

Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 200	50 000 200
Summa	50 000 200	50 000 200
Skriftligt pantbrev, innehavare Ralmans fastigheter	11 778 513	11 778 513
Summa	11 778 513	11 778 513

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,69%	2021-01-26	9 482 618	54 392
Stadshypotek	1,67%	2021-07-30	5 932 500	30 000
Stadshypotek	2,18%	2023-07-30	5 932 500	30 000
Stadshypotek	2,77%	2025-07-30	24 718 750	125 000
Summa			46 066 368	239 392

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

Låneskulden på balansdagen är 46 066 368 (46 305 760) kronor. Under räkenskapsåret har 239 392 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 30 496 250 (36 583 750) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 15 570 118 (9 722 010) kronor. På balansdagen utgör 239 392 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 48 369 408 (48 608 800) kronor.

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Säljarrevers Ralmans fastigheter	10 850 526	10 850 526
Summa	10 850 526	10 850 526

Reversen kommer att betalas av efterhand hyreslägenheterna säljs som bostadsrättslägenheter.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen räntekostnad	180 675	178 133
Förutbetalda hyror och avgifter	203 012	204 384
Övriga upplupna kostnader		0
Summa	383 687	382 517

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgiften höjs med 1% från och med 2021-04-01.

Malmö 2021-02-18



Peter Eriksson
Ordförande



Simon Kronquist
Ledamot



Tobias Fagerberg
Ledamot



Dan Mattson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haren 16, org.nr 769617-4064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haren 16 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Haren 16 för 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2021-02-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor